

Bebauungsplan

„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Menden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Verfahrensstand: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)

1

Protokoll

EINGEGANGEN
26. Juli 2015
AMT

**Öffentlichkeitsversammlung vom 22.01.2016 für den
Bebauungsplan „Mendener Straße/Hahnenfähre – H 6“**

Ort: Gemeindesaal der Heilig Geist Kirche, Zeppelinstraße 67 in 45470 Mülheim
an der Ruhr

Beginn: 18.30 Uhr

Anwesende:

Besucherinnen/Besucher 51 gemäß Liste, hiervon Mandatsträger: 1

Politik:

Herr Fessen Bezirksbürgermeister der BV 1 (Versammlungsleiter)

Verwaltung:

Herr Liebich Amt 61

Herr Triesch Amt 61

Herr Fessen eröffnete die Öffentlichkeitsversammlung um 18.30 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden. Er stellte danach die Beteiligten vor und erläuterte kurz den Ablauf und den Sinn und Zweck der Versammlung.

Herr Liebich erläuterte die Formalien bei einem Bauleitplanverfahren (Einleitung, Auslegung, Satzung) und ging ausführlich anhand einer Powerpointpräsentation auf die vergangene und die jetzige planungsrechtliche Situation ein. Besonders erwähnenswert ist die Tatsache dass für den Bereich der Wiese neben dem Altenheim ein Vorbescheid für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage erteilt worden ist. Rechtlich gesehen kann unbeachtlich des dort vorgesehenen Bebauungsplanes eine Bebauung nach § 34 BauGB realisiert werden.

Rechtliche Schritte der Anwohner gegen diese Bebauung haben zu keiner anderen Beurteilung der Sachlage geführt.

Herr Fessen eröffnete die Diskussion um 18.50 Uhr.

Herr Herbert Bönn [1] Mendener Straße 102a, wollte wissen, warum diese Öffentlichkeitsveranstaltung nicht vor Erteilung des Vorbescheides durchgeführt worden ist. Weiterhin wies er auf die damals vorhandene Kanalisation hin.

Herr Hans-Jochen Bl [2] Mendener Straße 102a, als Sprecher einer Bürgerinitiative, wies darauf hin, dass das im Planbereich befindliche Altenwohnheim nach §35 BauGB unter Hinweis auf den damaligen Bebauungsplan H 6 genehmigt worden ist.

Herr Mantz [3] Rinkenbank 11, teilte mit, dass die Politik nicht über die Bauvoranfrage informiert worden ist. Desweiteren liegt das Plangebiet sowohl in einem Bereich des Landschaftsschutzes als auch in einem Grünzug. Weiterhin wollte er wissen, inwieweit der Umweltschutz bei einer Bebauung nach § 34 BauGB geprüft wird.

Herr Di [4] Brenkamm 2, wollte wissen, warum das Gebäude, für das ein Vorbescheid erteilt worden ist, nicht im Zielplan dargestellt wurde.

Herr Paul [5] Sandwandsweg 5, war der Meinung, dass das Flurstück 923, die Fläche in der das durch Vorbescheid geplante Gebäude stehen soll, als landwirtschaftliche Fläche anzusehen ist. Weiterhin wies er darauf hin, dass das Plangebiet nur 80m weit von der FFH-Fläche entfernt ist. Er gab an, dass er bisher Vertrauen in den alten Bebauungsplan H6 gehabt hätte.

Ein Bürger stellt verärgert fest, dass die Politik über den Vorbescheid nicht unterrichtet wurde. Man hätte eine Veränderungssperre erlassen können.

Ein anderer Bürger wollte wissen, warum das geplante Gebäude nicht im Zielplan eingezeichnet wurde.

[2] wollte wissen, wieso das Altenheim nach § 35 BauGB genehmigt werden konnte.

[6], als Vertreter vom BUND, wies darauf hin, dass das Plangebiet direkt an das FFH-Gebiet angrenzt und das in einem Umkreis von 300m die FFH-Verträglichkeit zu prüfen ist. Weiterhin bemerkte er, dass die Bebauung bei Cafe del Sol und bei der Tilsiter Straße

nicht verhindert werden konnte, sie jedoch bei der Bergerstraße Erfolg gehabt hätten. Dort konnte eine Bebauung verhindert werden. Diese Wiese, in der das geplante Gebäude stehen soll, ist aufgrund der Artenvielfalt, der vorhandenen Pflanzengesellschaften und dem Vorkommen von Amphibien etc. sehr erhaltenswert. Diese Feuchtwiesen, wie z.B. auch im Bebauungsplan „Heidendoren/Kölner Straße – I 18“, sind außerordentlich wichtig und sollten im Bebauungsplan gesichert werden. Er wies darauf hin, dass diese Wiesenbiotope erst ab einer bestimmten Größe funktionieren. Das bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit des Biotops zerstört wird, wenn dort gebaut wird.

Weiterhin begrüßte er den Freiflächenschutz im geplanten Bebauungsplan.

Frau Briditt 7 Gartenstraße 4, möchte, daß der Bebauungsplan zum Schutz der Freiflächen weitergeführt wird. Die kleine Freifläche ist durch den RFNP abgesichert. Die Verwaltung sollte die weitere Bearbeitung nicht als ein laufendes Geschäft der Verwaltung ansehen und darüber hinaus das Haus Jugendgroschen mit in das Plangebiet einbeziehen.

Ein Bürger wollte wissen, ob das Mehrfamilienhaus auch ohne Gutachten gebaut werden kann und ob es möglich ist, dass die Verwaltung die Interessengemeinschaft über den Bauantrag informiert.

1 hielt es für üblich, dass die Politik vor Erteilung des Vorbescheides informiert wird. Der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“ liegen 1100 Unterschriften gegen die Bebauung vor. Nach seiner Ansicht wären auch 6000 Unterschriften im Rahmen eines Bürgerbegehrens möglich. „Am Mittwoch gab es in der VHS eine Debatte über die vorgesehene Bebauung. Die Stimmung unter den Bürgern ist miserabel und wird durch das hervorgerufen, was die Verwaltung macht.“

8, wies darauf hin, dass der RFNP diese Fläche als Grünfläche darstellt.

9, BV1 – CDU, gab an, dass die Bezirksvertreter auch aus zeitlichen Gründen überhaupt nicht in der Lage sind einen Bauvorbescheid zu prüfen.

5 wies darauf hin, daß bei dem geplanten Bauvorhaben eine Versickerungspflicht besteht. „Wir haben dort auch eine 100 jährige Eiche“ gab er an. In diesem Zusammenhang machte er auf folgendes Problem aufmerksam: im Bereich der Böschung gibt es Bäume und Büsche. Insbesondere die Bäume benötigen für ihre Versorgung die Feuchtwiese. Wenn also die Wiese versiegelt wird, hat dies Auswirkungen auf die Wasserversorgung der Bäume, so daß diese wahrscheinlich absterben werden.

Herr Harald B. 5 Mendener Straße 102⁴ hielt die Feuchtwiese für erhaltenswert, sie ist ein Lebensraum für Tiere – Amphibien, Schmetterlinge, Libellen und dem Moschusbock.

11 gab an, dass die Einfahrt zum Altenheim „dramatisch“ ist. Vor ca. 15 Jahren war er in einer Bürgersprechstunde bei Herrn Fessen. Der damalige stellvertretende Ordnungsamtsleiter wollte sich um dieses Problem kümmern. Es ist jedoch nichts passiert.

Herr 1 animierte die Verwaltung, die Politik und die Bürger sich aktiv für den Erhalt der Feuchtwiese einzusetzen. Er gab zu Bedenken, dass der geplante Neubau auch eine Verschandelung der Umgebung sein könnte. Abgesehen davon besteht aus seiner Sicht jetzt schon ein Verkehrschaos im Bereich des Altenheims. Durch die Baufahrzeuge wird dieses Chaos noch vergrößert.

Herr 5 wies darauf hin, daß zwischen dem Altenheim und dem neuen Gebäude ein Windkanal entstehen würde, durch den die alten Leute gehen müßten, wenn sie zur Ruhr wollten. Weiterhin haben die Altenheimbewohner jetzt einen schönen Blick auf die Feuchtwiese, danach nur noch auf das Gebäude.

Ein besorgter Bürger entgegnete „Was ist mit der nachfolgenden Generation, die Wiese ist dann auf Dauer verloren.“

Alexander 12 (Schüler), Mendener Straße 102 fand die geplant Bebauung absolut unakzeptabel. Entsetzt wollte er wissen, was mit den Tieren auf der Wiese passieren würde. „Die Enten kommen mit dem Lärm nicht klar.“

Die Frau 13 gab an, dass ihre Familie direkt an der Wiese wohnt und sie alle die unterschiedlichen Tierarten beobachten würden. „Es ist einfach ein Naturschauspiel. Die Eiche ist mindestens 300 Jahre alt und vermutlich ein Naturdenkmal. Wer prüft dies nach?“

Herr 1 hielt das geplante Gebäude für eine Verschandelung der Umgebung.

Herr 8 wies darauf hin, dass eine Genehmigung nach § 34 BauGB nur möglich ist, wenn das Gebäude durch eine Straße erschlossen ist.

Herr 14 gab an, dass er seit 35 Jahren in dieser Gegend wohnt und dass sein Vermieter ihm damals gesagt habe, dass auf der Wiese nicht gebaut werden dürfte.

Herr 7 hielt es für einen unglaublichen Zufall, dass dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist und freute sich über die geplante Freiflächensicherung.

5

5

2 wies darauf hin, dass sich seine Kritik nicht gegen den Bebauungsplan, sondern nur gegen die Bebauung der Wiese richtet.

Während der Veranstaltung wurden noch folgende Unterlagen eingereicht:

- Zwei Schriftsätze von **15** zur Feuchtwiese
- Drei Pläne von der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“
- Ein Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** von der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“
- Unterschriften gegen die Bebauung der Ruhrwiese von der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“

Die Veranstaltung war um 20.30 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den

Versammlungsleiter:

.....
(Fesser)

Protokollführer:

.....
(Triesch)

Beteiligte(r):	Öffentlichkeitsversammlung am 22.01.2016	Eingang:	
Stellungnahme:		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr:	
		Den Anregungen wird teilweise gefolgt.	
<p>Ein Bürger wollte wissen, warum diese Öffentlichkeitsveranstaltung nicht vor Erteilung des Vorbescheides durchgeführt worden ist. Weiterhin wies er auf die damals vorhandene Kanalisation hin.</p> <p>Ein Bürger teilte mit, dass die Politik nicht über die Bauvoranfrage informiert worden ist. Des Weiteren liegt das Plangebiet sowohl in einem Bereich des Landschaftsschutzes als auch in einem Grünzug. Weiterhin wollte er wissen, inwieweit der Umweltschutz bei einer Bebauung nach § 34 BauGB geprüft wird.</p> <p>Ein Bürger wollte wissen, warum das Gebäude, für das ein Vorbescheid erteilt worden ist, nicht im Zielplan dargestellt wurde.</p> <p>Ein Bürger war der Meinung, dass das Flurstück 923, die Fläche - in der das durch Vorbescheid geplante Gebäude stehen soll, als landwirtschaftliche Fläche anzusehen ist. Weiterhin wies er darauf hin, dass das Plangebiet nur 80m weit von der FFH Fläche entfernt ist. Er gab an, dass er bisher Vertrauen in den alten Bebauungsplan H6 gehabt hatte.</p>		<p>Eine Öffentlichkeitsveranstaltung gesetzlich nicht verpflichtend, sondern nur eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgegeben.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange geprüft.</p> <p>Im Bebauungsplan wird der tangierende Bereich des Landschaftsschutzgebietes in die Planurkunde nachrichtlich übernommen.</p> <p>In dem ersten Verfahrensschritt eines Bebauungsplanverfahrens wird zur Definition der ersten Planungsüberlegungen in einem Zielplan in der Regel nur die Art einer künftigen Bebauung (z. B. Wohnen) dargestellt. Die Darstellung von geplanten Gebäuden erfolgt erst in einem zweiten Verfahrensschritt.</p> <p>Die grundsätzliche Abwägung zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets wurde bereits auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes getroffen. Bei der Entwicklung der Plangebietsflächen handelt es sich um Flächen, welche im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen (RFNP) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)/Wohnbaufläche dargestellt sind. Somit ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der regionalplanerischen Ebene die Voraussetzung gegeben, den Bereich zukünftig als Wohnbaufläche zu entwickeln. Zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen ist es Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, zunächst innerstädtische Flächen zu entwickeln sowie vorhandene Siedlungsstrukturen zu ergänzen.</p> <p>Das FFH-Gebiet wurde im weiteren Verfahren im Rahmen der Prüfung von</p>	

Ein Bürger stellt verärgert fest, dass die Politik über den Vorbescheid nicht unterrichtet wurde. Man hatte eine Veränderungssperre erlassen können.

Ein Bürger wollte wissen, warum das geplante Gebäude nicht im Zielplan eingezeichnet wurde.

Ein Bürger wollte wissen, wieso das Altenheim nach § 35 BauGB genehmigt werden konnte.

Ein Vertreter vom BUND wies darauf hin, dass das Plangebiet direkt an das FFH-Gebiet angrenzt und das in einem Umkreis von 300 m die FFH-Verträglichkeit zu prüfen ist. Weiterhin bemerkte er, dass die Bebauung bei Cafe del Sol und bei der Tilsiter Straße nicht verhindert werden konnte, sie jedoch bei der Bergerstraße Erfolg gehabt hatten. Dort konnte eine Bebauung verhindert werden. Diese Wiese, in der das geplante Gebäude stehen soll, ist aufgrund der Artenvielfalt, der vorhandenen Pflanzengesellschaften und dem Vorkommen von Amphibien etc. sehr erhaltenswert. Diese Feuchtwiesen, wie z.B. auch im Bebauungsplan „Heidendoren/Kölner Straße – I 18“, sind außerordentlich wichtig und sollten im Bebauungsplan gesichert werden. Er wies darauf hin, dass diese Wiesenbiotope erst ab einer bestimmten Größe funktionieren. Das bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit des Biotops zerstört wird, wenn dort gebaut wird. Weiterhin begrüßte er den Freiflächenschutz im geplanten Bebauungsplan.

Eine Bürgerin möchte, dass der Bebauungsplan zum Schutz der Freiflächen weitergeführt wird. Die kleine Freifläche ist durch den RFNP abgesichert. Die Verwaltung sollte die weitere Bearbeitung nicht als ein laufendes Geschäft der Verwaltung ansehen und darüber hinaus das Haus Jugendgroschen mit in das

Auswirkungen auf die umweltrechtlichen Aspekte miteinbezogen.

In § 14 Abs. 3 BauGB ist festgelegt, dass Vorhaben, die vor Inkrafttreten einer Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, von einer Veränderungssperre unberührt bleiben.

Im Zielplan einer Angebotsplanung (Bebauungsplan) wird in der Regel nur die Art der künftigen Bebauung (z. B. Wohnbebauung) dargestellt.

Das Seniorenheim „Haus Ruhrgarten“ wurde bereits Anfang der 1970iger Jahre auf einem bereits baulich vorgemuteten und erschlossenen Grundstück erbaut.

Im Bebauungsplanverfahren wurden Artenschutzprüfungen der Stufe 1 und 2, eine Artenschutzprüfung der Fledermäuse, eine FFH Vorprüfung sowie ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht eingestellt.

Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens der Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend ihrer Funktion als private oder öffentliche Grünflächen sowie als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Im Rahmen einer Plangebietserweiterung wurde das Haus Jugendgroschen in

Plangebiet einbeziehen.

Ein Bürger wollte wissen, ob das Mehrfamilienhaus auch ohne Gutachten gebaut werden kann und ob es möglich ist, dass die Verwaltung die Interessengemeinschaft über den Bauantrag informiert.

Ein Bürger hielt es für üblich, dass die Politik vor Erteilung des Vorbescheides informiert wird. Der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“ liegen 1100 Unterschriften gegen die Bebauung vor. Nach seiner Ansicht waren auch 6000 Unterschriften im Rahmen eines Bürgerbegehrens möglich. Am Mittwoch gab es in der VHS eine Debatte über die vorgesehene Bebauung. Die Stimmung unter den Bürgern ist miserabel und wird durch das hervorgerufen, was die Verwaltung macht.

Eine Bürgerin wies darauf hin, dass der RFNP diese Fläche als Grünfläche darstellt.

Ein Bürger wies darauf hin, dass bei dem geplanten Bauvorhaben eine Versickerungspflicht besteht. „Wir haben dort auch eine 100 jährige Eiche“ gab er an. In diesem Zusammenhang machte er auf folgendes Problem aufmerksam: im Bereich der Boschung gibt es Bäume und Büsche. Insbesondere die Bäume benötigen für ihre Versorgung die Feuchtwiese. Wenn also die Wiese versiegelt wird, hat dies Auswirkungen auf die Wasserversorgung der Bäume, sodass diese wahrscheinlich absterben werden.

Ein Bürger hielt die Feuchtwiese für erhaltenswert, sie ist ein Lebensraum für Tiere - Amphibien, Schmetterlinge, Libellen und dem Moschusbock.

den Bebauungsplan aufgenommen.

Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Einsichtnahmen in Bauakten können bei der Baugenehmigungsbehörde generell beantragt werden.

Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht heranzuziehen.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend ihrer Funktion als private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sowie Gehölzstrukturen mit Pflanzbindungen belegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, dessen wesentliche Inhalte sowie weitere Umweltbelange in den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle Artenschutz- sowie Umweltbelange geprüft.

Ein Bürger gab an, dass die Einfahrt zum Altenheim „dramatisch“ ist. Vor ca. 15 Jahren war er in einer Bürgersprechstunde bei Herrn Fessen. Der damalige stellvertretende Ordnungsamtsleiter wollte sich um dieses Problem kümmern. Es ist jedoch nichts passiert.

Ein Bürger animierte die Verwaltung, die Politik und die Bürger sich aktiv für den Erhalt der Feuchtwiese einzusetzen. Er gab zu Bedenken, dass der geplante Neubau auch eine Verschandelung der Umgebung sein könnte. Abgesehen davon besteht aus seiner Sicht jetzt schon ein Verkehrschaos im Bereich des Altenheims. Durch die Baufahrzeuge wird dieses Chaos noch vergrößert.

Ein Bürger wies darauf hin, dass zwischen dem Altenheim und dem neuen Gebäude ein Windkanal entstehen würde, durch den die alten Leute gehen müssten, wenn sie zur Ruhr wollten. Weiterhin haben die Altenheimbewohner jetzt einen schönen Blick auf die Feuchtwiese, danach nur noch auf das Gebäude.

Ein besorgter Bürger entgegnete „Was ist mit der nachfolgenden Generation, die Wiese ist dann auf Dauer verloren.“

Ein Bürger fand die geplante Bebauung absolut unakzeptabel. Entsetzt wollte er wissen, was mit den Tieren auf der Wiese passieren würde. „Die Enten kommen mit dem Lärm nicht klar“. Die Mutter des Bürgers gab an, dass ihre Familie direkt an der Wiese wohnt und sie alle die unterschiedlichen Tierarten beobachten würden. „Es ist einfach ein Naturschauspiel. Die Eiche ist mindestens 300 Jahre alt und vermutlich ein Naturdenkmal.

Private Einfahrtssituationen auf dem eigenen Grundstück sind nicht Bestandteil des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle Artenschutz- sowie Umweltbelange geprüft.

Ein Windkanal zwischen der Senioreneinrichtung und dem mittlerweile errichteten Gebäude ist nicht entstanden.

Ein Anspruch auf einen „Ausblick“ kann in der Bauleitplanung grundsätzlich nicht gefordert werden.

Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens der Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Das Gebäude wurde bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Wer prüft dies nach?“

Ein Bürger hielt das geplante Gebäude für eine Verschandelung der Umgebung.

Eine Bürgerin wies darauf hin, dass eine Genehmigung nach § 34 BauGB nur möglich ist, wenn das Gebäude durch eine Straße erschlossen ist.

Ein Bürger gab an, dass er seit 35 Jahren in dieser Gegend wohnt und dass sein Vermieter ihm damals gesagt habe, dass auf der Wiese nicht gebaut werden dürfte.

Eine Bürgerin hielt es für einen unglaublichen Zufall, dass dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist und freute sich über die geplante Freiflächensicherung.

Ein Bürger wies darauf hin, dass sich seine Kritik nicht gegen den Bebauungsplan, sondern nur gegen die Bebauung der Wiese richtet.

Während der Veranstaltung wurden noch folgende Unterlagen eingereicht:

- Zwei Schriftsätze von einer Bürgerin zur Feuchtwiese
- Drei Pläne von der Bürgerinitiative „Freie Ruhwiese“
- Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster von der Bür-

Das mittlerweile errichtete Gebäude fügt sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben beeinträchtigt nicht das Ortsbild. Diese Parameter wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und die Genehmigung im Rahmen der gebundenen Ermessensentscheidung erteilt.

Das zu bebauende Flurstück 923 wurde bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens der Verwaltung beschieden. Das Gebäude wurde bereits errichtet. Die Erschließung ist gesichert.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend ihrer Funktion als private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sowie Gehölzstrukturen mit Pflanzbindungen belegt.

Bei einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB handelt es sich um eine gebundene Ermessensentscheidung. Wenn alle Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen, die im Gesetz vorgesehene Rechtsfolge herbeiführen, steht der Behörde kein Ermessen zu. Die Genehmigung ist zu erteilen.

gerinitiative „Freie Ruhrwiese“

- Unterschriften gegen die Bebauung der Ruhrwiese von der Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“

EinsenderIn: 17

Triesch, Dieter

Von: Garner, Sabine
Gesendet: Dienstag, 5. Januar 2016 07:23
An: Voss, Claudia; Triesch, Dieter; Blasch, Felix
Betreff: WG: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6)

Zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Sabine Garner

Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6100 Fax: (02 08) 455-6199
<http://www.muelheim-ruhr.de/>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: webteam@muelheim-ruhr.de [<mailto:webteam@muelheim-ruhr.de>] Im Auftrag von [REDACTED]
Gesendet: Montag, 4. Januar 2016 18:47
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt
Betreff: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6)

Gesendet von Benutzer: Gast

Diese Werte wurden eingegeben:

==Persönliche Daten==

Name: [REDACTED]
Vorname: [REDACTED]
Straße: [REDACTED]
Hausnummer: [REDACTED]
PLZ: [REDACTED]
Ort: Mülheim
E-Mail: [REDACTED]

==Angaben zum Verfahren==

Betrifft: B-Planentwurf
Bezeichnung: Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6)
Anregungen:

Sehr geehrte Frau Voß, Herr Triesch und Herr Blasch,

gerade habe ich den aktuellen Bebauungsplan Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6) angeschaut.

Auffällig ist zunächst, dass der dargelegte Plan im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht dem Zielplan Vorlage - V 15/0872-01 entspricht. Insbesondere die ausgewiesenen "privaten Grünflächen" Darin ist das Areal nördlich des Altenheims unterschiedlich

dargestellt, einmal als "private Grünfläche" und einmal ausserhalb dieser "Grünfläche" Das ist ein wesentlicher Unterschied!

Siehe Anhang! (leider kann ich den Anhang nicht per Online-Mail der Stadt verschicken.

Ist dieser Unterschied eine gewollte Fehlinformation an die Bewohner oder ist dies ein Versehen, da sich nach der Vorlage noch vor der Veröffentlichung Änderungen ergeben haben?
Ich lehne es ab, den Bereich nördlich des Altenheims zu bebauen, da dies meiner Ansicht nach nicht im Interesse der Grünstreifen mit ihrer Vielfalt von Vögeln entlang der Ruhr ist!

Ferner möchte ich von Ihnen gerne wissen, ob es für den Ort Mendener Str. 110 (im Plan Nr. 1079) bereits Voranfragen für eine Wohnbebauung gibt! Wer möchte was hier bauen? Dieses Areal sollte doch zwischen dem Forstbachtal und der Ruhr eine natürliche (ehemals landwirtschaftliche) Beschaffenheit behalten. So sind dort immer wieder Fasane, Rehe und z.B. der Grünspecht bei der Nahrungsaufnahme zu finden. Eine Zersiedelung nimmt diesen Tieren das Nahrungsreservoir.

Mit freundlichen Grüßen,



zur Kenntnis:



==Zustimmung zur elektronischen Datenspeicherung==
Zustimmung zur elektronischen Datenspeicherung: Ich stimme der Speicherung meiner Daten gemäß dem Telemediengesetz (TMG) zu.

Beteiligte(r):	EinsenderIn 17	Eingang:	05.01.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Gerade habe ich den aktuellen Bebauungsplan Mendener Straße/Hahnenfahre (H 6) angeschaut.</p> <p>Auffällig ist zunächst, dass der dargelegte Plan im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht dem Zielplan Vorlage - V 15/0872-01 entspricht.</p> <p>Insbesondere die ausgewiesenen "privaten Grünflächen". Darin ist das Areal nördlich des Altenheims unterschiedlich dargestellt, einmal als "private Grünfläche" und einmal außerhalb dieser "Grünfläche" Das ist ein wesentlicher Unterschied!</p> <p>Siehe Anhang! (leider kann ich den Anhang nicht per Online-Mail der Stadt verschicken.</p> <p>Ist dieser Unterschied eine gewollte Fehlinformation an die Bewohner oder ist dies ein Versehen, da sich nach der Vorlage noch vor der Veröffentlichung Änderungen ergeben haben?</p> <p>Ich lehne es ab, den Bereich nördlich des Altenheims zu bebauen, da dies meiner Ansicht nach nicht im Interesse der Grünstreifen mit ihrer Vielfalt von Vögeln entlang der Ruhr ist.</p> <p>Ferner möchte ich von Ihnen gerne wissen, ob es für den Ort Mendener Str. 110 (im Plan Nr. 1079) bereits Voranfragen für eine Wohnbebauung gibt! Wer mochte was hier bauen? Dieses Areal sollte doch zwischen dem Forstbachtal und der Ruhr eine natürliche (ehemals landwirtschaftliche) Beschaffenheit behalten. So sind dort immer wieder Fasane, Rehe und z.B. der Grünspecht bei der Nahrungsaufnahme zu finden. Eine Zersiedelung nimmt diesen Tieren das Nahrungsreservoir.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt in Form einer Angebotsplanung die Bebauungsmöglichkeiten des Flurstücks 1079 mit den entsprechenden Festsetzungen. Bauanträge können nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gestellt werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch Artenschutzprüfungen der Stufen 1 und 2 sowie einer FFH Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbe-</p>	

stände werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

EinsenderIn: 18

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

am 28.1.16
persönlich abgelesen!

Vb 28.1.16

Bebauungsplan „Mendener Straße / Hahnenfahre – H 6“ - Anregung zur frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Familie ist im Eigentum [REDACTED] die im Geltungsbereich des in
Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt. Unser Grundstück reicht im Süden bis an die
Hahnenfahre und im Westen nördlich des „Klärbeckens“ bis an den Leinpfad entlang der Ruhr heran.

Gerne möchten wir darauf hinweisen, dass unsere Familie den landwirtschaftlichen Betrieb an dieser
Stelle nicht weiter aufrecht halten kann und möchte. Auch sehen wir keine Notwendigkeit im Erhalt
der aufstehenden Bausubstanz.

Deshalb begrüßen wir die mit dem Bebauungsplan angestoßene städtebauliche Entwicklung unserer
Hofstelle sehr und können uns eine Überplanung

- z.B. mit einer Straßenrandbebauung entlang der Mendener Straße (z.B. in Form von
Reihenhäusern),
- ergänzt um eine Stichstraße von der Hahnenfahre mit beidseitiger lockerer Bebauung mit
freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern

gut vorstellen. Gerne möchten wir in diesem Zusammenhang auf die beiden Skizzen /
städtebaulichen Entwürfe verweisen, die Herrn Blasch in einem gemeinsamen Gespräch mit Frau
Busch (Geohaus) und Herrn Weber (FDL) in unserem Auftrag übergeben wurden.

Wir möchten zudem noch darauf hinweisen, dass wir den Betrieb des Klärbeckens nicht wahrnehmen
und die dadurch verursachten Gerüche, Geräusche oder evtl. andere Immissionen kaum
wahrnehmbar sind und von uns keinesfalls störend empfunden werden.

Wir sind gespannt auf die Konkretisierung der Planung und würden uns freuen, wenn Sie uns an den
Entwicklungsmöglichkeiten beteiligen würden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Erste Ausfertigung f. [REDACTED]

Nummer [REDACTED] der Urkundenrolle für 2005



Verhandelt

zu Mülheim an der Ruhr am 30. November 2005
im Hause [REDACTED] wohin sich
der Notar auf Ersuchen der Beteiligten begeben hatte.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

[REDACTED]

in Mülheim an der Ruhr

erschien heute:

[REDACTED]

Die Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1
Nr. 7 BeurkG. Diese Frage wurde von der Erschienenenen verneint.

Die Erschienenene bat um die Beurkundung der nachstehenden

Generalvollmacht.

Hierzu erklärte sie.

Ich, [REDACTED]
erteile hiermit [REDACTED]

[REDACTED]

Generalvollmacht.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, meine sämtlichen Angelegenheiten wahrzunehmen. Sie ist befugt, für mich in gesetzlicher Weise ohne Einschränkung jede rechtlich bedeutsame Handlung vorzunehmen, die von mir und mir gegenüber nach dem Gesetz vorgenommen werden kann, und zwar mit denselben Wirkungen, als wenn ich selbst gehandelt hätte.

Die Vollmacht umfasst das Recht, insbesondere

mich gegenüber Gerichten, Behörden, sonstigen öffentlichen Stellen und Privatpersonen gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie alle Prozesshandlungen für mich vorzunehmen;

bewegliche Sachen, Grundstücke und Rechte für mich zu erwerben oder zu veräußern,

Zahlungen oder Wertgegenstände für mich anzunehmen, zu quittieren oder Zahlungen vorzunehmen;

dingliche Rechte jeglicher Art an Grundstücken oder anderen Rechten zu bestellen, zu übertragen, zu kündigen oder aufzugeben,

Übertragungen; insbesondere auch an Grundstücken vorzunehmen, und zwar auch unentgeltlich.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

Diese Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Sie kann aber von mir jederzeit widerrufen werden.

Der Notar ist berechtigt, der Bevollmächtigten beliebig viele Ausfertigungen dieser Vollmacht zu erteilen.

Das Protokoll wurde von dem Notar der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt und sodann von der Erschienenen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

[REDACTED]



Umstehende, unter Nr. [REDACTED] der Urkundenrolle für 2005 eingetragene
Verhandlung stimmt mit der Urschrift meiner Urkunde wörtlich überein
und wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und für

[REDACTED]

erteilt.

Mülheim an der Ruhr, den 30. November 2005

[REDACTED]

N o t a r

Erste Ausfertigung f. [REDACTED]

Nummer [REDACTED] der Urkundenrolle für 2005



Verhandelt

zu Mülheim an der Ruhr am 30. November 2005

[REDACTED] wohin sich
der Notar auf Ersuchen des Beteiligten begeben hatte.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

[REDACTED]
in Mülheim an der Ruhr

erschien heute:

[REDACTED]

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7
BeurkG. Diese Frage wurde von dem Erschienenen verneint.

bat um die Beurkundung der nachstehenden

Generalvollmacht.

Hierzu erklärte er.

Ich,

erteile

Generalvollmacht.

Bevollmächtigte ist berechtigt, meine sämtlichen Angelegenheiten wahrzunehmen. ist befugt, für mich in gesetzlicher Weise ohne Einschränkung jede rechtlich bedeutsame Handlung vorzunehmen, die von mir und mir gegenüber nach dem Gesetz vorgenommen werden kann, und zwar mit denselben Wirkungen, als wenn ich selbst gehandelt hätte.

Die Vollmacht umfasst das Recht, insbesondere

mich gegenüber Gerichten, Behörden, sonstigen öffentlichen Stellen und Privatpersonen gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie alle Prozesshandlungen für mich vorzunehmen;

bewegliche Sachen, Grundstücke und Rechte für mich zu erwerben oder zu veräußern,

Zahlungen oder Wertgegenstände für mich anzunehmen, zu quittieren oder Zahlungen vorzunehmen;

dingliche Rechte jeglicher Art an Grundstücken oder anderen Rechten zu bestellen, zu übertragen, zu kündigen oder aufzugeben,

Übertragungen; insbesondere auch an Grundstücken vorzunehmen, und zwar auch unentgeltlich.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

Diese Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Sie kann aber von mir jederzeit widerrufen werden.

Der Notar ist berechtigt, der Bevollmächtigten beliebig viele Ausfertigungen dieser Vollmacht zu erteilen.

Das Protokoll wurde von dem Notar dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann von dem Erschienenen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

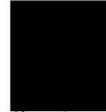


Umstehende, unter Nr. ■ der Urkundenrolle für 2005 eingetragene Verhandlung stimmt mit der Urschrift meiner Urkunde wörtlich überein und wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und für



erteilt.

Mülheim an der Ruhr, den 30. November 2005



Notar

Beteiligte(r):	EinsenderIn 18	Eingang:	05.01.2016
Stellungnahme:		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr:	
<p>Unsere Familie ist im Eigentum der Hofstelle XXX, die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt. Unser Grundstück reicht im Süden bis an die Hahnenfahre und im Westen nördlich des „Klärbeckens“ bis an den Leinpfad entlang der Ruhr heran.</p> <p>Gerne möchten wir darauf hinweisen, dass unsere Familie den landwirtschaftlichen Betrieb an dieser Stelle nicht weiter aufrecht halten kann und möchte. Auch sehen wir keine Notwendigkeit im Erhalt der aufstehenden Bausubstanz.</p> <p>Deshalb begrüßen wir die mit dem Bebauungsplan angestoßene städtebauliche Entwicklung unserer Hofstelle sehr und können uns eine Überplanung z.B. mit einer Straßenrandbebauung entlang der Mendener Straße (z.B. in Form von Reihenhäusern), ergänzt um eine Stichstraße von der Hahnenfahre mit beidseitiger lockerer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern gut vorstellen. Gerne möchten wir in diesem Zusammenhang auf die beiden Skizzen / städtebaulichen Entwürfe verweisen, die Herrn Blasch in einem gemeinsamen Gespräch mit Frau Busch (Geohaus) und Herrn Weber (FDL) in unserem Auftrag übergeben wurden.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung zur Lage des Grundstückes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung zur Aufgabe der Hofstelle werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baufenstern geregelt. Es wird im rückwärtigen Bereich der Mendener Straße die Möglichkeit eröffnet, vier kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten sowie ein Gebäude, dass sich unmittelbar an den baulichen Bestand an der Mendener Straße anschließt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Ausführung im Rahmen der Festsetzungen variabel.</p>	

Wir möchten zudem noch darauf hinweisen, dass wir den Betrieb des Klärbeckens nicht wahrnehmen und die dadurch verursachten Gerüche, Geräusche oder evtl. andere Immissionen kaum wahrnehmbar sind und von uns keinesfalls störend empfunden werden.

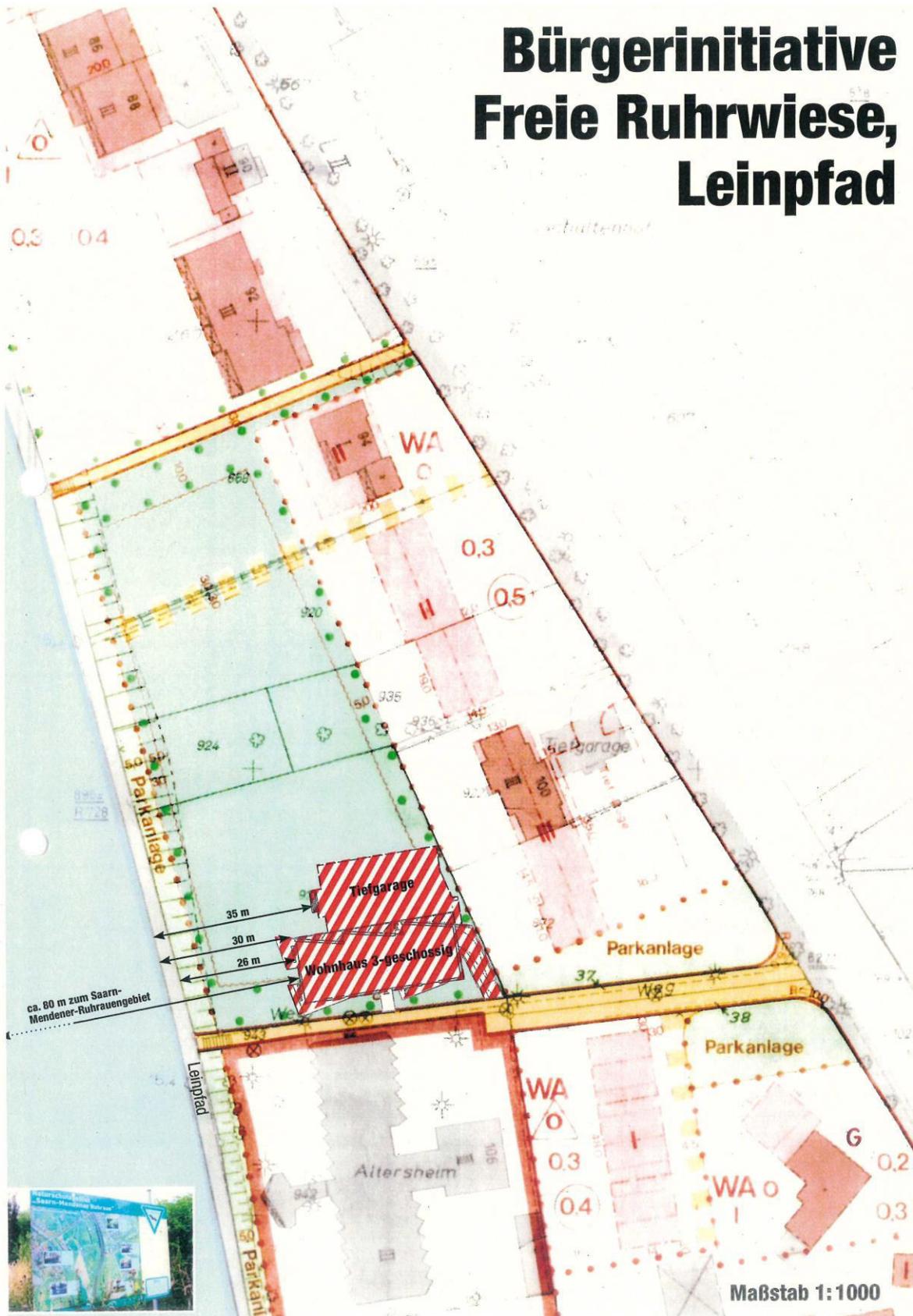
Wir sind gespannt auf die Konkretisierung der Planung und würden uns freuen, wenn Sie uns an den Entwicklungsmöglichkeiten beteiligen würden.

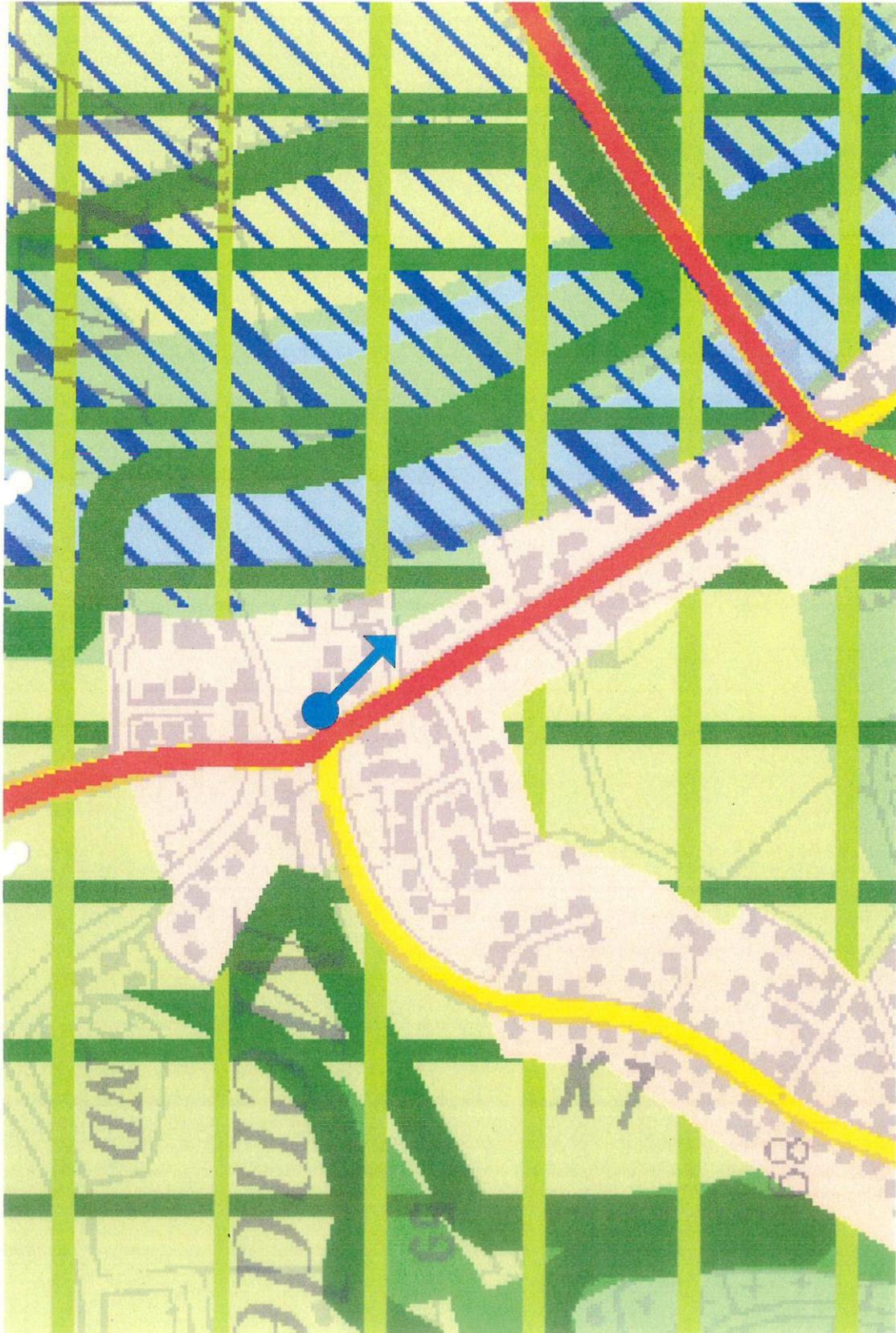
Innerhalb einer schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmauswirkungen des Regenrückhaltebeckens und der Pumpstation gutachterlich untersucht worden. Es wurden keine Lärmbeeinträchtigungen festgestellt.

Im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB kann die Öffentlichkeit den Bebauungsplan mit seinen Unterlagen einsehen und eine Stellungnahme abgeben.

EinsenderIn: 16

Bürgerinitiative Freie Ruhrwiese, Leinpfad





Anhang:

Lageplan des Projektgebietes



Anlage

Biologische Station Westliches Ruhrgebiet (2011): Natura 2000. Ruhraue in Mülheim DE-4507-301. Maßnahmenkonzept (MAKO). µ Stadt Mülheim an der Ruhr.

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER - Liegenschaftsbuch -		Flurstück	053092-004-00923/000	5
		Datum	20.06.2000 01	
Flurstücks- und Eigentumernachweis			Seite 1	
Vermessungs-/Katasteramt	3250	Mülheim an der Ruhr		
Gemarkung	053092	Menden		
Gemeinde	05117000	Mülheim a.d.Ruhr		
Kreis/Stadt		Mülheim an der Ruhr		
Finanzamt	5120	Mülheim (Ruhr)		
Forstamt	0400	Lwk-Forstamt Mettmann		

Gmkz	Flr	Flurst-Nr	P	
053092	4	923	5	

		Entstehung	1974	
		Fortführung	1996/40-58	
		LiegenschKarte	6297.0	A4
		Baublock	63001	
		Koordinaten	2562413,3	5697072,0
Lage		00556 Mendener Str.		
Tatsächliche Nutzung		3 613 m2 21-610 Ackerland		
Fläche		*****3 613 m2		

Klassifizierung		32	Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen	
		3 613 m2	32-211 Ackerland	
Amtsgericht		1205	Mülheim a. d. Ruhr	
Grundbuchbezirk		053092	Menden	
Bestand		053092-51A	9 Bvnr	138 (N) Eigentum

				
<p>Der Auszug ist maschinell erstellt, er ist ohne Unterschrift gültig. Die Veröffentlichung des Auszuges ist -auch nach Umarbeitung oder Vervielfältigung- nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt.</p>				
<p>Erläuterungen siehe Rückseite</p>				

Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“

Über 1100 Bürger der Stadt Mülheim haben mit ihrer Unterschrift ihren

Willen zum Ausdruck gebracht,

dass die letzte verbleibende Ruhrwiese auf

der rechten Ruhrseite

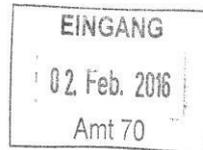
frei bleiben soll!

Übergeben am 22.01.2016 dem Bezirksbürgermeister Herrn Fessen

Für die Bürgerinitiative:



IV
Bürgerinitiative Freie Ruhrwiese



An den Oberbürgermeister
der Stadt Mülheim an der Ruhr
Herrn Ulrich Scholten
Am Rathaus 1
45468 Mülheim an der Ruhr

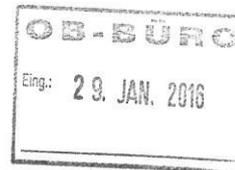
Wass.

a) f. 70-2 v. d. U.

28.01.2016

Bebauungsplan H6

b) Original aus 61



Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Bauungsplan H6 ist in der Bezirksvertretung 1 am 22.01.2016 der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert worden. Wir begrüßen ausdrücklich den Bauungsplan H6 in der vorgelegten Form und unterstützen mit Nachdruck den erkennbaren politischen Willen, die letzte freie Ruhrwiese auf der rechten Ruhrseite als zusammenhängendes Biotop und Juwel der Naherholung für die Bürger der Stadt Mülheim zu erhalten. Wir haben als Bürgerinitiative dabei die Unterstützung von mehr als 1100 Bürgern der Stadt, die mit Ihrer Unterschrift den Willen bekundet haben, die Wiese von einer Bebauung frei zu halten.

Mit tiefer Sorge sehen wir dabei die Absicht einer Erbengemeinschaft, diese letzte freie Wiese trotz des politischen Willens, mit einem Handstreich, der möglichst lange geheim bleiben sollte, aus purem Eigeninteresse, rücksichtslos gegen die Natur, gegen die Bürger der Stadt und gegen die Nachbarschaft zu vermarkten. Wir haben, leider aus formalen Gründen erfolglos, versucht gegen dieses Vorhaben vor dem Verwaltungsgericht zu klagen. Sollte die Erbengemeinschaft über die Hintertür des §34 BBG gleichwohl versuchen, einen Bauantrag einzureichen und ihn durchzusetzen, wäre der positive Ansatz des H6 auf „Ewigkeit“ konterkariert.

Unsere Einwände gegen das nach §34 im Vorbescheid von der Stadt genehmigte Vorhaben haben wir in der Sitzung der Bezirksvertretung 1 vorgebracht. Sie müssten protokolliert worden sein.

Das benachbarte Haus Ruhrgarten ist Mitte der 70iger Jahre nach §35 unter Hinweis auf den Bauungsplan H6 genehmigt worden. Der H6 sah die Wiese als nichtbebaubare private Grünfläche vor. Diese Tatsache ist auch aus unterschiedlichen Quellen vermittelt worden. Wir fühlen uns daher von der Verwaltung getäuscht, zudem der infrage stehende Bauvorbescheid „in aller Stille und in großer Eile“ erteilt wurde.

Bitte bedenken Sie, dass der in den unterschiedlichen Broschüren und Veröffentlichungen der Stadt dargelegte Wille, ökologisch und im Interesse der Bürger zu handeln, zur hohlen Phrase wird, wenn die erlebte Realität anders aussieht.

Wir verweisen insbesondere auf die Stellungnahme des BUND, der mit Datum vom 26.01.2016 beim zuständigen Amt 61 eingereicht worden ist.

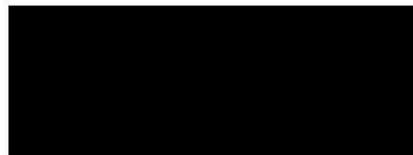
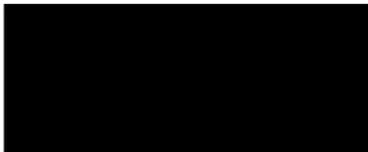
Die folgenden Einwände sind nicht vollständig, sie sollen aber aufzeigen, dass die Stadt Mülheim nicht nur gegen ökologische Grundsätze verstößt.

1. Es käme während aber auch nach der Bauphase einer solch großen Anlage zu unerträglichen Verkehrs- und Belästigungssituationen. Schon jetzt ist die Stichstraße zum Alten- u. Pflegeheim Ruhrgarten durch Anlieferer, Handwerker, Taxi, Krankentransporte, Personal, Rettungsdienst, Besucher des Heims und die übrigen Bewohner dort befindlicher Mehrfamilienhäuser völlig überlastet. Die Parkplatzsituation im Umfeld der Mendener Straße ist schon jetzt völlig ausgereizt, zumal viele Mitarbeiter des Altenheims im Umfeld Mendener Straße ihren Parkplatz suchen müssen. Das Altenwohnheim weist bereits jetzt nicht die notwendigen Stellplätze nach. Die Stichstraße ist viel zu klein und zu eng und gerade auch für ältere Leute zu gefährlich, um neben der Großanlage Ruhrgarten ein weiteres Großprojekt aufnehmen zu können.
2. Für die Bewohner des Altenheims würde die Errichtung des besagten Wohnkomplexes in unmittelbarer Nähe für die gesamte Bauzeit eine nicht hinnehmbare Belastung durch Lärm, Dreck, Unruhe, Verkehrsbewegungen, Abgase etc. bedeuten. Die Stichstraße zur Ruhr muss aus Sicherheitsgründen gesperrt werden. Aber auch nach Fertigstellung wären für die Bewohner des Heims Ruhe, Beschaulichkeit und Naturerlebnis erheblich eingeschränkt. Eine Betonschlucht zwischen Altenheim und dem neuen Objekt als Zugang zum Leinpfad würde den bisher freien Blick auf die in Rede stehenden Ruhrwiesen ersetzen. Das Verkehrsaufkommen mit den Lärm- und Abgasimmissionen wäre um ein vielfaches erhöht. Die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage mündet direkt auf den Fußweg und ist durch eine Hecke versteckt.

Die Stadt sollte es nicht zulassen, dass aus reiner Profitgier so mit der Umwelt, unseren Senioren und den Bürgern die Stadt Mülheim umgegangen wird. Weitere Argumente reichen wir bei Bedarf nach.

Herr Bezirksbürgermeister Fessen hat eine Durchschrift dieses Briefes erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Beteiligter:	EinsenderIn 16	Eingang:	28.01.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Der Bebauungsplan H6 ist in der Bezirksvertretung 1 am 22.01.2016 der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert worden. Wir begrüßen ausdrücklich den Bebauungsplan H6 in der vorgelegten Form und unterstützen mit Nachdruck den erkennbaren politischen Willen, die letzte freie Ruhrwiese auf der rechten Ruhrseite als zusammenhängendes Biotop und Juwel der Naherholung für die Bürger der Stadt Mülheim zu erhalten. Wir haben als Bürgerinitiative dabei die Unterstützung von mehr als 1100 Bürgern der Stadt, die mit Ihrer Unterschrift den Willen bekundet haben, die Wiese von einer Bebauung frei zu halten.</p> <p>Mit tiefer Sorge sehen wir dabei die Absicht einer Erbgemeinschaft, diese letzte freie Wiese trotz des politischen Willens, mit einem Handstreich, der möglichst lange geheim bleiben sollte, aus purem Eigeninteresse, rücksichtslos gegen die Natur, gegen die Bürger der Stadt und gegen die Nachbarschaft zu vermarkten. Wir haben, leider aus formalen Gründen erfolglos, versucht gegen dieses Vorhaben vor dem Verwaltungsgericht zu klagen. Sollte die Erbgemeinschaft über die Hintertür des §34 BBG gleichwohl versuchen, einen Bauantrag einzureichen und ihn durchzusetzen, wäre der positive Ansatz des H6 auf „Ewigkeit“ konterkariert.</p> <p>Unsere Einwände gegen das nach §34 im Vorbescheid von der Stadt genehmigte Vorhaben haben wir in der Sitzung der Bezirksvertretung 1 vorgebracht. Sie müssten protokolliert worden sein.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens der Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Das Baugenehmigungsverfahren ist abgeschlossen und das Gebäude errichtet. Die verbleibenden, vorhandenen Grün- und Freiflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes entsprechend ihrer Funktion als private oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sowie Gehölzstrukturen mit Pflanzbindungen belegt.</p> <p>Die Einwände wurden zu Protokoll genommen.</p>	

Das benachbarte Haus Ruhrgarten ist Mitte der 70iger Jahre nach § 35 unter Hinweis auf den Bebauungsplan H6 genehmigt worden. Der H6 sah die Wiese als nichtbebaubare private Grünfläche vor. Diese Tatsache ist auch aus unterschiedlichen Quellen vermittelt worden. Wir fühlen uns daher von der Verwaltung getäuscht, zudem der infrage stehende Bauvorbescheid „in aller Stille und in großer Eile“ erteilt wurde.

Bitte bedenken Sie, dass der in den unterschiedlichen Broschüren und Veröffentlichungen der Stadt dargelegte Wille, ökologisch und im Interesse der Bürger zu handeln, zur hohlen Phrase wird, wenn die erlebte Realität anders aussieht.

Wir verweisen insbesondere auf die Stellungnahme des BUND, der mit Datum vom 26.01.2016 beim zuständigen Amt 61 eingereicht worden ist.

Die folgenden Einwände sind nicht vollständig, sie sollen aber aufzeigen, dass die Stadt Mülheim nicht nur gegen Ökologische Grundsätze verstößt.

1. Es käme während aber auch nach der Bauphase einer solch großen Anlage zu unerträglichen Verkehrs- und Belästigungssituationen. Schon jetzt ist die Stichstraße zum Alten- u. Pflegeheim Ruhrgarten durch Anlieferer, Handwerker, Taxi, Krankentransporte, Personal, Rettungsdienst, Besucher des Heims und die übrigen Bewohner dort befindlicher Mehrfamilienhäuser völlig überlastet. Die Parkplatzsituation im Umfeld der Mendener Straße ist schon jetzt völlig ausgereizt, zumal viele Mitarbeiter des Altenheims im Umfeld Mendener Straße ihren Parkplatz suchen müssen. Das Altenwohnheim weist bereits jetzt nicht die notwendigen Stellplätze nach. Die Stichstraße ist viel zu klein und zu eng und gerade auch für ältere Leute zu gefährlich, um neben der Großanlage Ruhrgarten ein weiteres Großprojekt aufnehmen zu können.

Das mittlerweile errichtete Gebäude fügt sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben beeinträchtigt nicht das Ortsbild. Diese Parameter wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und die Genehmigung im Rahmen der gebundenen Ermessensentscheidung erteilt.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren gesetzlich nicht gefordert.

Die Erschließung und Unterbringung des ruhendes Verkehrs auf dem eigenen Grundstück sind Bestandteil der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

2. Für die Bewohner des Altenheims würde die Errichtung des besagten Wohnkomplexes in unmittelbarer Nähe für die gesamte Bauzeit eine nicht hinnehmbare Belastung durch Lärm, Dreck, Unruhe, Verkehrsbewegungen, Abgase etc. bedeuten. Die Stichstraße zur Ruhr muss aus Sicherheitsgründen gesperrt werden. Aber auch nach Fertigstellung wären für die Bewohner des Heims Ruhe, Beschaulichkeit und Naturerlebnis erheblich eingeschränkt. Eine Betonschlucht zwischen Altenheim und dem neuen Objekt als Zugang zum Leinpfad würde den bisher freien Blick auf die in Rede stehenden Ruhrwiesen ersetzen. Das Verkehrsaufkommen mit den Lärm- und Abgasimmissionen wäre um ein Vielfaches erhöht. Die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage mündet direkt auf den Fußweg und ist durch eine Hecke versteckt.

Die Stadt sollte es nicht zulassen, dass aus reiner Profitgier so mit der Umwelt, unseren Senioren und den Bürgern die Stadt Mülheim umgegangen wird. Weitere Argumente reichen wir bei Bedarf nach.

Herr Bezirksbürgermeister Fessen hat eine Durchschrift dieses Briefes erhalten.

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde geprüft, ob vom Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

EinsenderIn: 10, 15

[REDACTED]

[REDACTED]

EINGEGANGEN

28. Jan. 2016

AMT 61

VO 28.1.16

[REDACTED]

Herrn
Jürgen Liebich
Hans-Böckler-Platz 5

45468 Mülheim an der Ruhr

Mülheim, den 28.01.2016

Betr.: „Ruhrwiese“ Mendener Straße/Hahnenfähre (H6)

Sehr geehrter Herr Liebich,

vielen Dank für Ihre Bereitschaft zu dem heutigen Gespräch in obiger Sache, zu dem wir Ihnen 24 Fotoausdrucke, Tier- und Pflanzenwelt betreffend, überreichen sowie einige ergänzende schriftliche Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlagen

Naturschutzgebiet: „Saarn-Mendener-Ruhraue“

Die landschaftliche Schönheit des Naturschutzgebietes umfasst weit reichende Auenwälder, Altwasserarme, Überflutungsgebiete, aber auch Grünland, Weide- und Ackerflächen bei einer Größe von ca. 157 ha



Die landschaftliche Schönheit des Naturschutzgebietes umfasst weit reichende Auenwälder, Altwasserarme, Überflutungsgebiete, aber auch Grünland, Weide- und Ackerflächen bei einer Größe von ca. 157 ha. Bäche und Altruhrarme werden von dichter Ufervegetation gesäumt und geschützt Tier- und Pflanzenarten sind zu beobachten. Im Naturschutzgebiet der Ruhraue sind seltene Reptilien, Amphibien und Fledermäuse zu Hause und wenn man etwas Glück hat und zum passenden Zeitpunkt dort spazieren geht auch zu beobachten.

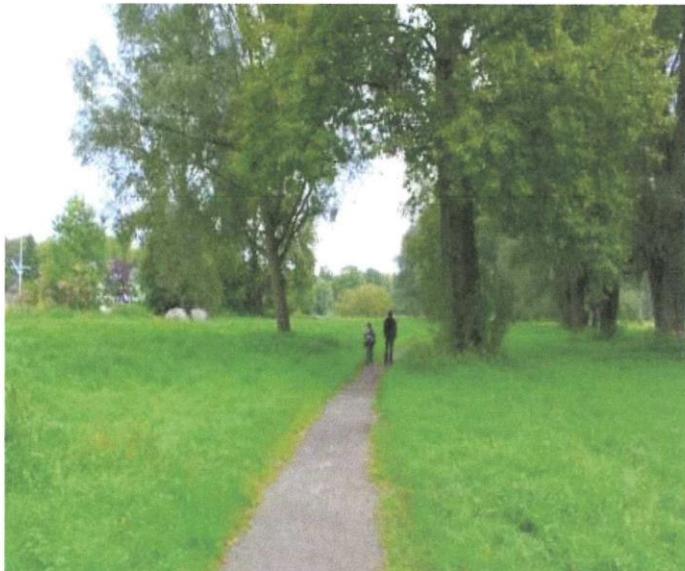


Momentan sind auf den Wiesen der Ruhraue Kanadagänse zu sehen, die gut zu erkennen ist an ihrem schwarz-weißen Gefieder. Mitten unter ihnen stehen die Graureiher auf Beute suche.

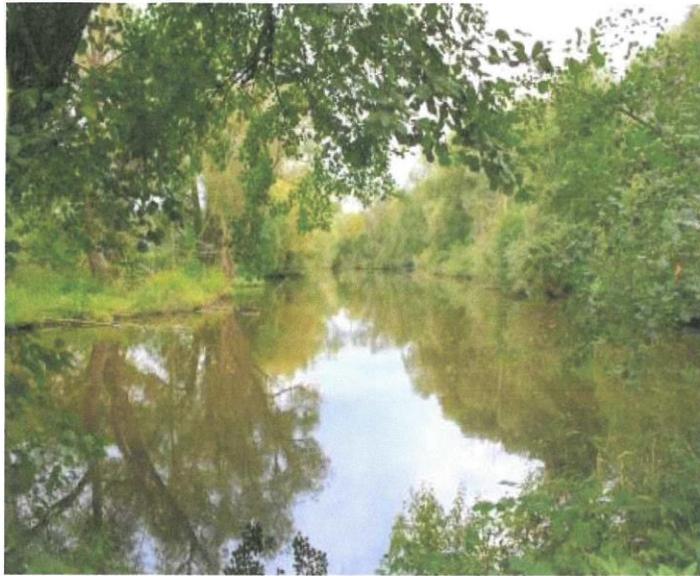
Mit etwas Glück und geduld kann sogar der seltene Eisvogel beobachtet werden.



Weitreichende Wanderwege durchziehen das Gebiet und geben somit die Möglichkeit auf unterschiedlichen Routen es immer wieder neu zu entdecken. Teils parkähnliche Bereiche, ein großer Spielplatz mit Grillmöglichkeiten, eine Ballspielwiese laden zum verweilen ein.



Die Saarer Aue gewinnt mit dem veränderten Freizeitverhalten der Menschen immer mehr Bedeutung als Naherholungsgebiet, welches in den verschiedenen Jahreszeiten den Gästen an der Ruhr, ob Spaziergänger, Radfahrer oder Bootsfahrern einen herrlichen Ausblick bietet.



Seit 1982 sind die wertvollsten Flächen der Mülheimer Ruhraue als Naturschutzgebiet, weitere Teile des Gebietes wurden 1992 als FFH- Gebiet(Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) ausgewiesen und umfassen den Bereich von der Saarner Aue bis Kocks Loch.

Die Begründung für die Ausweisung des Gebietes ist das Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen. Seit 2005 ist das gesamte Gebiet als Naturschutzgebiet ausgewiesen und anhand dessen ein wichtiger Teil des Europäischen Schutzgebietssystems.

Eingestellt am 19.09.2010 15:11  

Diese Wiese ist Lebensraum und Durchzugsgebiet für zahlreiche kleine Tiere, die man nur sehr schwer entdecken kann, da sie hier gleichzeitig Schutz und Deckung finden und selbst dem aufmerksamsten Beobachter kaum eine Chance bleibt sie zu sichten. Erst an den Rändern der Wiese ergibt sich die Möglichkeit, etwa in den Gärten der Anwohner, das eine oder andere der oft seltenen Tiere zu entdecken. Es handelt sich unter anderem um Amphibien, wie Kröten, Frösche und Salamander.

Wesentlich günstiger sind die Beobachtungsmöglichkeiten bei Vögeln, Schmetterlingen, Bienen und anderen Insekten. So gehört die Wiese auch zum Lebensraum einer hier selten gewordenen Spatzenkolonie von ca. 40 Tieren, die eine Hain-buchenhecke direkt am Wiesenrand bewohnt. Der Aurorafalter, Schmetterling des Jahres 2004, ist im Frühjahr ebenso zu sehen, wie zahlreiche andere Arten von Schmetterlingen und Libellen. Im Sommer 2015 konnte man den Moschusbock, einem geschützten Käfer, auf großen Wiesenblüten beobachten.

Wenn man wie ich, direkt hinter der Wiese, nur getrennt durch eine Hainbuchenhecke wohnt, dazu noch ein Biotop hat, kann man sich dieser einzigartigen Faszination der Natur nicht entziehen und ist jederzeit bemüht, seinen Teil dazu beizutragen, diesen wertvollen Lebensraum der Tiere und Pflanzen zu erhalten.

Abschließend kann ich nur hoffen, dass Sie sich meiner Ansicht anschließen um weitere schwerwiegende Folgen der Naturzerstörungen zu vermeiden.



Die Stellungnahme wurde auch bei der ÖV am 22.01.2016 eingereicht.

11

Diese Wiese ist der Lebensraum und Durchzugsgebiet für zahlreiche kleine Tiere, die man nur sehr schwer entdecken kann, da sie gleichzeitig Schutz und Deckung bietet, und selbst dem aufmerksamsten Beobachter kaum eine Chance gibt, sie zu sehen.

Erst von den Rändern der Wiese ergibt sich die Möglichkeit, etwa in den Gärten der Anwohner, daß eine oder mehrere Tiere zu entdecken,

u.ä. handelt es sich um Amphibien. Anders verhält es sich mit Vögeln, Schmetterlingen, Bienen u.ä. Insekten

So gehört die Wiese auch zum Lebensraum einer hier seltenen

121

gewordenen Spatzkolonie (Spatzlinge)
(ca 40 Tiere), die eine Flaminbücherecke
direkt am Nischenrand bewohnt.

1) Auszug aus Wikipedia A
Amphibien oder Lurche

Kröten, Frösche, Molche, Fünfer -
Salamander u.a.

Die meisten Amphibien beginnen
ihr Leben im Wasser und setzen es
am Land fort. Sie kehren nur
zur Fortpflanzung ins Wasser
zurück. Die weitgehende Zer-
störung und Verkleinerung ihrer
Lebensräume hat hauptsächlich
dazu geführt, daß die Bestände
stark zurückgegangen sind.

Daher stehen alle Amphibien in
der Bundeschutzordnung unter
besonderem Schutz.

Amphibien - sind Naturschutz
(NABU) Auszug

131

II) Auszug aus Wikipedia A
Der Moschustock (Aromia moschata)

Die Kinderstube des Moschustocks sind Nisträder und Erlebrüche gemäß BNat Sch 6 u. BaRTSCHV, Schutzstatus „besonders geschützt“

III) Haussperlinge werden in die Vermutlichste bedrohten Arten aufgenommen

IV) Wikipedia A
Stirora falter

Echmekteling des Jahres 2004
bevorzugte Nahrung Wiesenschäum-
käse

V) Wikipedia A
Libellen

Zwei Drittel der heimischen Arten sind gefährdet, 20 Prozent sogar vom Aussterben bedroht.

,4-

Wenn man wie ich, direkt hinter
der Wiese, mir geht es durch
eine Kleinbüchsen-Flecke wohnt,
da zu noch ein Biotop hat, kann
man sich also der einzigen artigen
Faszination der Natur nicht
entziehen und ist jederzeit be-
reit seinen Teil dazu beizubringen,
diesem wertvollen Lebensraum
der Tiere und Pflanzen zu er-
halten.

Abschließend kann ich mir
hoffen, daß sie sich meiner
Ansicht anschließen um weitere
schwerwiegende Folgen der
Naturzerstörungen zu vermeiden.



Die Stellungnahme wurde auch bei der ÖV am 22.01.2016 eingereicht.



Bauvorhaben „Ruhrwiese“

Mendener Straße/Hahnenfähre (H 6)



Die Bürgerinitiative „Freie Ruhrwiese“ kämpft gegen die Bebauung der Grünfläche neben dem „Haus Ruhrgarten“ mit einem dreistöckigen „Betonklotz“.

Diese Wiese ist Lebensraum und Durchzugsgebiet für zahlreiche kleine Tiere, u. a. Amphibien, Reptilien, Insekten, Vögel, die hier gleichzeitig Schutz und Deckung finden.

Stark gefährdet durch Baumaßnahmen ist auch der Baumbestand im Uferbereich, darunter eine hundertjährige Eiche.

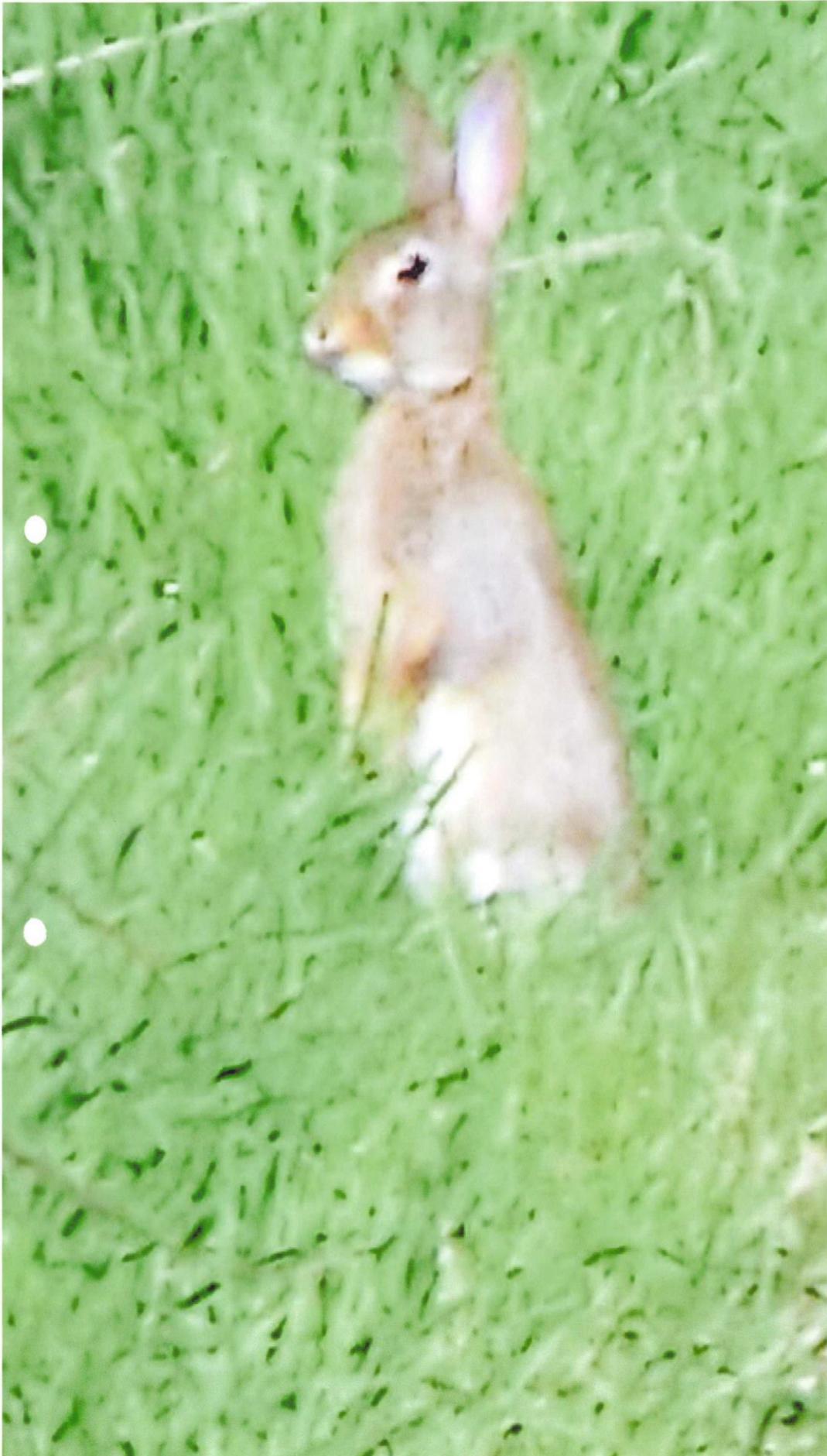


Bitte helfen Sie mit, eine weitere Zerstörung von Natur und Landschaftsbild zu verhindern!





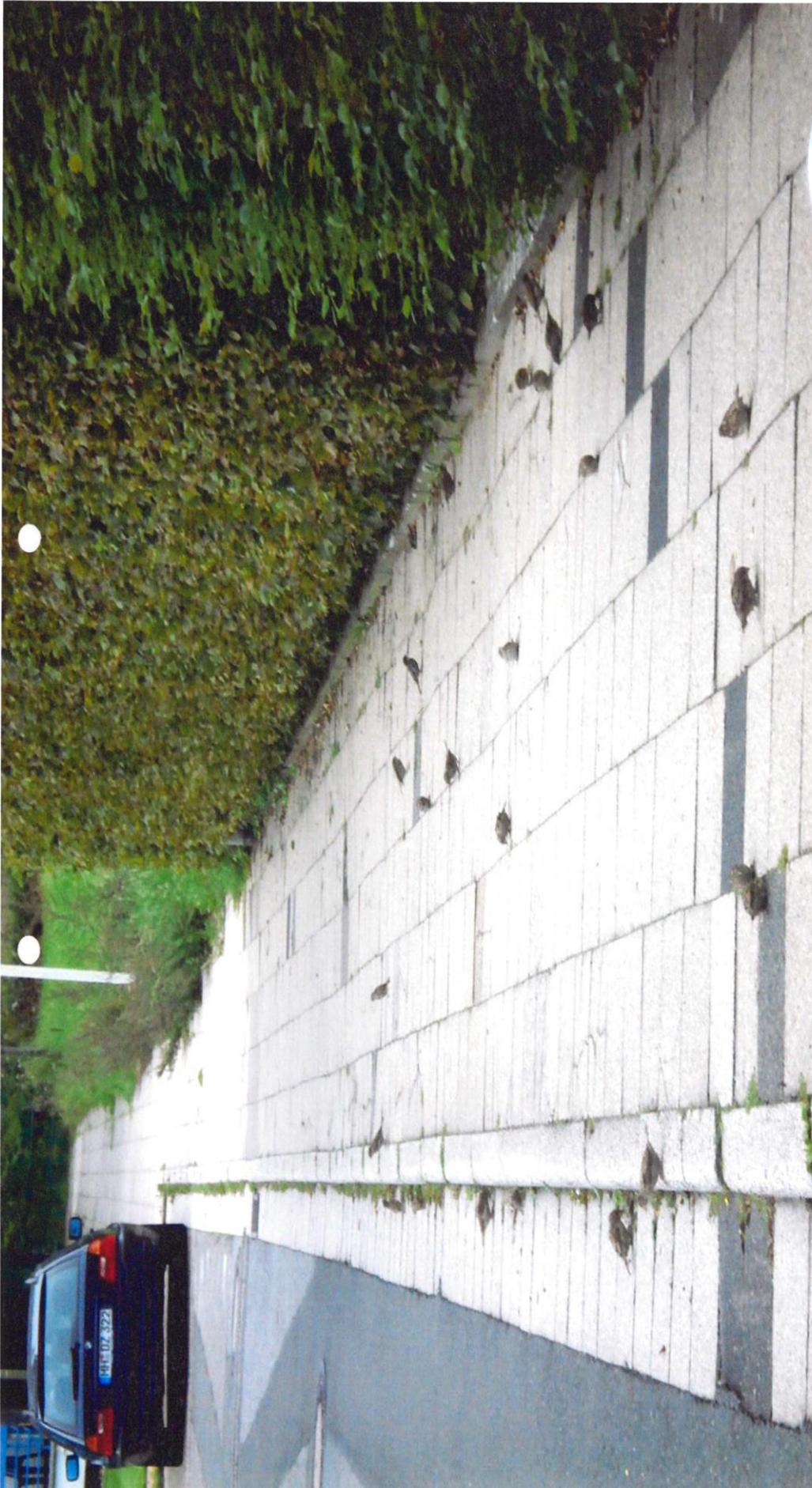












































Beteiligter:	EinsenderIn: 10, 15	Eingang:	28.01.2016
Stellungnahme: Es wurden darüber hinaus noch Fotos sowie handschriftliche Ausführungen aus Wikipedia miteingereicht.		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr:	
<p>Die landschaftliche Schönheit des Naturschutzgebietes umfasst weitreichende Auenwalder, Altwasserarme, Überflutungsgebiete, aber auch Grünland, Weide- und Ackerflächen bei einer Größe von ca. 157 ha. Bäche und Altruharme werden von dichter Ufervegetation gesäumt und geschützt Tier- und Pflanzenarten sind zu beobachten. Im Naturschutzgebiet der Ruhraue sind seltene Reptilien, Amphibien und Fledermäuse zu Hause und wenn man etwas Glück hat und zum passenden Zeitpunkt dort spazieren geht auch zu beobachten.</p> <p>Momentan sind auf den Wiesen der Ruhraue Kanadagänse zu sehen, die gut zu erkennen sind an ihrem schwarz-weißen Gefieder. Mitten unter ihnen stehen die Graureiher auf Beutesuche.</p> <p>Mit etwas Glück und Geduld kann sogar der seltene Eisvogel beobachtet werden.</p> <p>Weitreichende Wanderwege durchziehen das Gebiet und geben somit die Möglichkeit auf unterschiedlichen Routen es immer wieder neu zu entdecken. Teils parkähnliche Bereiche, ein großer Spielplatz mit Grillmöglichkeiten, eine Ballspielwiese laden zum Verweilen ein.</p> <p>Die Saarner Aue gewinnt mit dem veränderten Freizeitverhalten der Menschen immer mehr an Bedeutung als Naherholungsgebiet, welches in den verschiedenen Jahreszeiten den Gästen an der Ruhr, ob Spaziergänger, Radfahrern oder Bootsfahrern einen herrlichen Ausblick</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Beobachtungen auf den Wiesen der Ruhrauen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Freizeitmöglichkeiten in den Ruhrauen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

bietet.

Seit 1982 sind die wertvollsten Flächen der Mülheimer Ruhraue als Naturschutzgebiet, weitere Teile des Gebietes wurden 1992 als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) ausgewiesen und umfassen den Bereich von der Saarner Aue bis Kocks Loch.

Die Begründung für die Ausweisung des Gebietes ist das Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen. Seit 2005 ist das gesamte Gebiet als Naturschutzgebiet ausgewiesen und anhand dessen ein wichtiger Teil des Europäischen Schutzgebietssystems.

Diese Wiese ist Lebensraum und Durchzugsgebiet für zahlreiche kleine Tiere, die man nur sehr schwer entdecken kann, da sie hier gleichzeitig Schutz und Deckung finden und selbst dem aufmerksamsten Beobachter kaum eine Chance bleibt sie zu sichten. Erst an den Rändern der Wiese ergibt sich die Möglichkeit, etwa in den Gärten der Anwohner, das eine oder andere der oft seltenen Tiere zu entdecken. Es handelt sich unter anderem um Amphibien, wie Kröten, Frösche und Salamander.

Wesentlich günstiger sind die Beobachtungsmöglichkeiten bei Vögeln, Schmetterlingen, Bienen und anderen Insekten. So gehört die Wiese auch zum Lebensraum einer hier selten gewordenen Spatzenkolonie von ca. 40 Tieren, die eine Hainbuchenhecke direkt am Wiesenrand bewohnt. Der Aurorafalter, Schmetterling des Jahres 2004, ist im Frühjahr ebenso zu sehen, wie zahlreiche andere Arten von Schmetterlingen und Libellen. Im Sommer 2015 konnte man den Moschusbock, einem geschützten Käfer auf großen Wiesenblüten beobachten.

Wenn man wie ich, direkt hinter der Wiese, nur getrennt durch eine Hainbuchenhecke wohnt, dazu noch ein Biotop hat, kann man sich dieser einzigartigen Faszination der Natur nicht entziehen und ist jederzeit bemüht, seinen Teil dazu beizutragen, diesen wertvollen Le-

Die Ausführungen zum FFH Gebiet und zum Naturschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zur Beobachtung von Kleinsttieren, Vögeln und Insekten werden zur Kenntnis genommen.

bensraum der Tiere und Pflanzen zu erhalten.

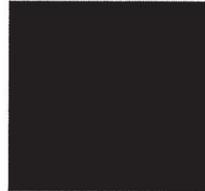
Abschließend kann ich nur hoffen, dass Sie sich meiner Ansicht anschließen um weitere schwerwiegende Folgen der Naturzerstörungen zu vermeiden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht.

EinsenderIn: 19

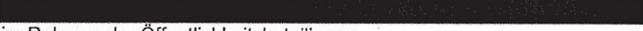


Oberbürgermeister der Stadt
Mülheim a. d. Ruhr
Planungsamt Herrn Jürgen Liebig
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim a. d. Ruhr



1.2.2016

Bebauungsplan Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6

Gemeinsame Stellungnahme der 

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrter Herr Liebig.

Die  begrüßen die Erhaltung und Ausweisung der Grünlandfläche in dem sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) „Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“ und fordern bei der Aufstellung des B-Planes, diese Fläche als Fläche für die Landschaft und als Freiraum dauerhaft zu sichern.

Begründung:

- Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund. Eine Bebauung in diesem Bereich würde einen Bruch in einem landesweit bedeutsamen Biotopverbundkorridor, der Verbindung aller Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete in Nord-Süd-Richtung an der Ruhr und ihrer Verbindungen rechts und links der Ruhr verursachen.
- Sie stellt einen wichtigen Freiraum im Auenbereich der Ruhr dar und hat eine erhebliche Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Die Fläche liegt in direkter Nachbarschaft zur geschützten Saarn-Mendener Ruhraue.
- Seit 2015 spielt der Erhalt von Dauergrünland eine wichtige Rolle. Im Rahmen der neuen gemeinsamen Agrarpolitik ab 2015 wurde dem Erhalt von Dauergrünland erneut ein hoher Stellenwert eingeräumt. Zum Dauergrünland zählen alle Flächen, die fünf Jahre oder länger als Wiese vorwiegend zur Schnittnutzung oder Weide genutzt wurden. Dauergrünland ist insbesondere ein zentraler Beitrag zum Schutz von Wasser, Boden, Biodiversität, Klima, Saum- und Pufferstreifen, Bestandssicherung rapide abnehmender Arten der Feldflur sowie zum Erhalt artenreicher Flächen.
- Freiflächenschutz sowie Schutz des Außenbereichs bleiben somit erhalten.
- Fledermäuse werden dort regelmäßig beobachtet.

1 von 2

- Des weitern schlagen wir vor, den angrenzenden südlichen Bereich wie im alten B-Plan-Entwurf H 6 dargestellt, in das B-Plan-Verfahren mit einzubeziehen, da in diesem Bereich Bautätigkeit zu erwarten ist.
- Wie wir der Presse entnehmen, ist eine Bauvoranfrage eingereicht worden, eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Tiefgarage auf der Grünfläche des eingeleiteten B-Plans H 6 zu errichten.
- Sollte dieses Bauvorhaben verwirklicht werden, würde die geschilderte positive Bedeutung für den Natur- und Umweltschutz stark reduziert.
- Deshalb lehnen die Verbände jegliche Bebauung in diesem Bereich ab. Es ist zu befürchten, dass dies nur einen Anfang für die Ausweisung neuer Bauflächen auf dieser Fläche bedeutet.
- Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete würde durch die Bebauung auf der Grünfläche nachhaltig gefährdet und die Pufferfunktion zwischen den Naturschutzgebieten und bereits bebauter Fläche deutlich beeinträchtigt.
- Das Bauvorhaben tangiert unmittelbar das gesetzlich vorgeschriebene Überschwemmungsgebiet (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz). Der Bau einer Tiefgarage in einem solchen Areal ist abzulehnen.
- Freifächenschutz sowie Schutz des Außenbereichs würden negiert und aufgegeben.
- Langfristige Ziele der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit würden kurzfristigen privatwirtschaftlichen Interessen geopfert.
- Fachgutachten zum Artenschutz und zur FFH-Verträglichkeit liegen nicht vor.
- Das Plangebiet ist nach unserer Ansicht Außenbereich (§ 35 Bundesbaugesetz), denn das im Süden angrenzende Altenheim wurde als Sonderbauvorhaben im Außenbereich genehmigt.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.



Zur Kenntnis:

Herrn Jürgen Liebich Amt 61
Herrn Prof. Peter Vermeulen Referat VI
Dr. Jürgen Zentgraf Umweltamt
Fraktionen: CDU, FDP, Grüne, MBI, SPD
Presse: NRZ, WAZ, Mülheimer Woche, Radio Mülheim
Bürgerinitiative Freie Ruhwiese, Leinpfad

Beteiligte(r)	EinsenderIn: 19	Eingang:	01.02.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Die Naturschutzverbände begrüßen die Erhaltung und Ausweisung der Grünlandfläche in dem sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) „Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“ und fordern bei der Aufstellung des B-Planes, diese Fläche als Fläche für die Landschaft und als Freiraum dauerhaft zu sichern.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund. Eine Bebauung in diesem Bereich würde einen Bruch in einem landesweit bedeutsamen Biotopverbundkorridor, der Verbindung aller Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete in Nord-Süd-Richtung an der Ruhr und ihrer Verbindungen rechts und links der Ruhr verursachen. • Sie stellt einen wichtigen Freiraum im Auenbereich der Ruhr dar und hat eine erhebliche Bedeutung für das Landschaftsbild. • Die Fläche liegt in direkter Nachbarschaft zur geschützten Saarn-Mendener Ruhraue. • Seit 2015 spielt der Erhalt von Dauergrünland eine wichtige Rolle. Im Rahmen der neuen gemeinsamen Agrarpolitik ab 2015 wurde dem Erhalt von Dauergrünland erneut ein hoher Stellenwert eingeräumt. Zum Dauergrünland zählen alle Flächen, die fünf Jahre oder länger als Wiese vorwiegend zur Schnittnutzung oder Weide genutzt wurden. Dauergrünland ist insbesondere ein zentraler Beitrag zum Schutz von Wasser, Boden, Biodiversität, Klima, Saum- und Pufferstreifen, Bestandssicherung rapide abnehmender Arten der Feldflur sowie zum Erhalt artenreicher Flächen. • Freiflächenschutz sowie Schutz des Außenbereichs bleiben somit erhalten. 		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die bestehenden Frei- bzw. Gartenflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit überlagerter Festsetzung nach § 25 a/b (Neupflanzungen/ Pflanzerschutz) BauGB festgesetzt.</p>	

- Fledermäuse werden dort regelmäßig beobachtet.
- Desweiteren schlagen wir vor, den angrenzenden südlichen Bereich wie im alten B-Plan-Entwurf H 6 dargestellt, in das B-Plan-Verfahren mit einzubeziehen, da in diesem Bereich Bautätigkeit zu erwarten ist.
- Wie wir der Presse entnehmen, ist eine Bauvoranfrage eingereicht worden, eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Tiefgarage auf der Grünfläche des eingeleiteten B-Plans H 6 zu errichten.
 - Sollte dieses Bauvorhaben verwirklicht werden, würde die geschilderte positive Bedeutung für den Natur- und Umweltschutz stark reduziert.
 - Deshalb lehnen die Verbände jegliche Bebauung in diesem Bereich ab. Es ist zu befürchten, dass dies nur einen Anfang für die Ausweisung neuer Bauflächen auf dieser Fläche bedeutet.
 - Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete würde durch die Bebauung auf der Grünfläche nachhaltig gefährdet und die Pufferfunktion zwischen den Naturschutzgebieten und bereits bebauter Fläche deutlich beeinträchtigt.
 - Das Bauvorhaben tangiert unmittelbar das gesetzlich vorgeschriebene Überschwemmungsgebiet (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz). Der Bau einer Tiefgarage in einem solchen Areal ist abzulehnen.
 - Freiflächenschutz sowie Schutz des Außenbereichs würden negiert und aufgegeben.
 - Langfristige Ziele der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit würden kurzfristigen privatwirtschaftlichen Interessen geopfert.
 - Fachgutachten zum Artenschutz und zur FFH-Verträglichkeit liegen nicht vor.
 - Das Plangebiet ist nach unserer Ansicht Außenbereich (§ 35 Bundesbaugesetz), denn das im Süden angrenzende Altenheim wurde als Sonderbauvorhaben im Außenbereich genehmigt.

Das Plangebiet wurde gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 09.12.2015 um die Flächen südlich der Hahnenföhre erweitert.

Im bereits bebauten und versiegelten Bereich des „Haus Jugendgroschen“ ermöglicht der Bebauungsplanentwurf eine Bebauung mit ca. 6- 7 Ein- und Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit einer max. Begrenzung der Gebäudehöhen vor.

Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 und 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.

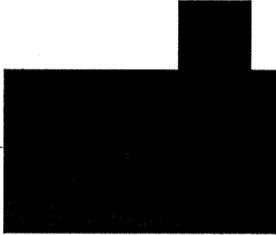
In den Reinen Wohngebieten WR 6 und WR 7 sind aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Tiefgaragen bzw. Garagen in unterer Ebene zulässig.

Das Seniorenheim „Haus Ruhrgarten“ wurde bereits Anfang der 1970iger Jahre auf einem bereits baulich vorgebauten und erschlossenen Grundstück erbaut.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der nach § 30 BauGB entwickelt werden soll.

EinsenderIn: 6

1) B1.1. HEER BLASCH
2) 2 d.A. H6
EINGEGANGEN
26. Jan. 2016
STB 27/17
AMT 61



Dienstag, 26. Januar 2016

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Postfach 10 19 53

45466 Mülheim an der Ruhr

[Handwritten signature] 27.1.16

H6, B-Plan Mendener Straße/ Stellungnahme zum bestehenden Bauvorhaben

Der [redacted] lehnt das geplante Bauvorhaben an der Mendener Straße in Höhe Haus Ruhrgarten entschieden ab. Folgende Gründe sprechen gegen das Vorhaben. Eine detaillierte Begründung der einzelnen Punkte behält sich der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland im weiteren Verfahren vor.

- Das Grundstück für die Bebauung ist bisher Freifläche und landwirtschaftlich genutzt. Sie dient dem Biotopverbund im Ruhrtal. Einer völlig überflüssigen zusätzlichen Versiegelung wird widersprochen.
- Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert.
- Die Verkehrserschließung ist nicht ausreichend für den zusätzlichen Anwohnerverkehr.
- Der Bau einer Tiefgarage greift massiv in bestehende Grundwasserströme ein und führt zu gravierenden Störungen des Bodenwasserhaushalts.
- Daneben ist im Überschwemmungsbereich der Ruhr die Anlage einer Tiefgarage abzulehnen.
- Das bestehende Bauvorhaben liegt im Prüfbereich des FFH-Gebiets Mülheimer Ruhraue. Eine Erteilung einer Baugenehmigung ohne sorgfältige Prüfung der FFH-Verträglichkeit ist rechtswidrig und wird abgelehnt.
- Artenschutzrechtliche Prüfergebnisse zum Vorhaben liegen nicht vor. Ohne Vorlage des Ergebnisses dieser Prüfung darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Auf eine fachlich den Ansprüchen genügende Prüfung werden wir achten.
- Die überplante feuchte bis frische Wiese ist in ihrer Artenvielfalt und Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften, dem Vorkommen von Amphibien, Heuschrecken und Tagfaltern für Mülheim an der Ruhr wertvoll und erhaltenswert.
- Die Sicherung von Freiflächen entlang der Ruhr hat Priorität vor Versiegelung und Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen. Dies wird von der Verwaltung und vom Rat

Stellungnahme H6 Mendener Straße Seite 1 von 2 Seiten

der Stadt Mülheim an der Ruhr seit Jahren versprochen. Diese Zusagen sind hier einzulösen.

- Die negativen Folgen durch eine Bebauung für die Bewohner des angrenzenden Altenheims und für das Landschaftsbild sind gravierend und zu verhindern.
- Einem Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn er die vollständige Sicherung der bis heute bestehenden Freiflächen garantiert. Es wird angeregt, im Plan nach Süden Haus Jugendgroschen und die Kläranlage mit einzubeziehen, um auch hier eine Freiflächensicherung zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

[Redacted signature line]

[Redacted signature block]

Triesch, Dieter

Von: Liebich, Juergen
Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2016 12:50
An: Voss, Claudia
Cc: Triesch, Dieter
Betreff: WG: H6 Bauvorhaben Mendener Straße

Gesendet von meinem BlackBerry 10-Smartphone.

Originalnachricht

Von: Garner, Sabine <Sabine.Garner@muelheim-ruhr.de>

Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2016 12:39

An: Liebich, Juergen

Cc: Blasch, Felix

Betreff: WG: H6 Bauvorhaben Mendener Straße

...und weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Garner

--
Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6100 Fax: (02 08) 455-6199
<http://www.muelheim-ruhr.de/>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2016 12:34
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt
Betreff: AW: H6 Bauvorhaben Mendener Straße

im letzten Punkt sollte es heißen:

»Es wird angeregt, den Plan nach Süden mit Haus Jugendgrotschen und der Kläranlage einzubeziehen, um auch hier eine Freiflächensicherung zu gewährleisten.«

Mit freundlichen Grüßen

vb

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2016 12:12
An: 'amt61@muelheim-ruhr.de'
Betreff: H6 Bauvorhaben Mendener Straße

Guten Tag.

Hier folgt unsere Stellungnahme zur drohenden Bebauung in Menden.

Der [REDACTED] Mülheim an der Ruhr

lehnt das geplante Bauvorhaben an der Mendener Straße in Höhe der Alteneinrichtung Ruhrgarten entschieden ab. Folgende Gründe sprechen gegen das Vorhaben. Eine detaillierte Begründung der einzelnen Punkte behält sich der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland im weiteren Verfahren vor.

- Das Grundstück für die Bebauung ist bisher Freifläche und landwirtschaftlich genutzt. Sie dient dem Biotopverbund im Ruhrtal. Einer völlig überflüssigen zusätzlichen Versiegelung wird widersprochen.
- Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert.
- Die Verkehrserschließung ist nicht ausreichend für den zusätzlichen Anwohnerverkehr.
- Der Bau einer Tiefgarage greift massiv in bestehende Grundwasserströme ein und führt zu gravierenden Störungen des Bodenwasserhaushalts und der Wiesenvegetation.
- Daneben ist im Überschwemmungsbereich der Ruhr die Anlage einer Tiefgarage abzulehnen.
- Das bestehende Bauvorhaben liegt im Prüfbereich des FFH-Gebiets Mülheimer Ruhraue. Eine Erteilung einer Baugenehmigung ohne sorgfältige Abprüfung der FFH-Verträglichkeit ist rechtswidrig und wird abgelehnt.
- Artenschutzrechtliche Prüfergebnisse zum Vorhaben liegen nicht vor. Daher ist eine Genehmigung nicht zu erteilen. Ohne Vorlage des Ergebnisses dieser Prüfung darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Auf eine fachlich den Ansprüchen genügende Prüfung werden wir achten.
- Die überplante feuchte bis frische Wiese ist in ihrer Artenvielfalt und Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften, dem Vorkommen von Amphibien, Heuschrecken und Tagfaltern für Mülheim an der Ruhr wertvoll und erhaltenswert.
- Die Sicherung von Freiflächen entlang der Ruhr hat Priorität vor Versiegelung und Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen. Dies wird von der Verwaltung und vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr seit Jahren versprochen. Diese Zusagen sind hier einzulösen.
- Die negativen Folgen durch eine Bebauung für die Bewohner des angrenzenden Altenheims und für das Landschaftsbild sind gravierend und zu verhindern.
- Einem Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn er die vollständige Sicherung der bis heute bestehenden Freiflächen garantiert. Es wird angeregt, den Plan nach Süden unter Einbeziehung von Haus Jugendgroschen und der Kläranlage mit einzubeziehen, um auch hier eine Freiflächensicherung zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.





Donnerstag, 30. Juni 2016

Beigeordneter
Herrn Prof. Peter Verneulen
Stadt Mülheim an der Ruhr

Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

1) E.V. + Einigungsbesprechung mit BUND
2) v. 21. 2.V.
3) mit → 70 m. l. B. u. a. n. g.
Stellungnahme

**B-Plan Mendener Str./Hahnenfähre -H6 /Bauvoranfrage Grundstück hinter Mendener Str 102
Stellungnahme vom BUND bzgl. Artenschutz- und FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Der [redacted] widerspricht der geplanten Bebauung hinter dem Grundstück Mendener Str. 102 und fordert für den B-Plan Mendener Str./Hahnenfähre -H6 die bestehenden Freiflächen zu erhalten.

Der [redacted] fordert zudem für die Vorhaben hinter Mendener Str. 102 und für die Mendener Str./Hahnenfähre -H6 eine Artenschutzprüfung gemäß §44 BNatSchG sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Gebietes Mülheimer Ruhraue innerhalb des vor Beeinträchtigung zu prüfenden 300m Radius. Da das Gebiet mit dem Vorkommen von artenreichen Grünland und artenreichen Gehaltsstrukturen den Strukturen im FFH-Gebiet sehr ähnelt, ist auch hier mit dem Vorkommen von FFH-relevanten Lebensräumen und Tierarten zurechnen. Nach eigener Anschauung zeigt sich das zumindest das Grünland dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Glatthafer- und Silgenwiese (magere Flachlandwiesen) entspricht. Zudem werden hier FFH-Arten, strenggeschützte Arten sowie in NRW gefährdete Arten erwarten, die den Bereich als Lebensraum (Nahrungs- und Fortpflanzungsstätte) nutzen. Der [redacted] fordert hier eine detaillierte Erfassung nach den anerkannten Methoden der LANUV NRW.

I.A.

[redacted]

[redacted]

Beteiligte(r)	EinsenderIn: 6	Eingang:	26.01.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland KG Mülheim an der Ruhr lehnt das geplante Bauvorhaben an der Mendener Straße in Höhe der Alteneinrichtung Ruhrgarten entschieden ab.</p> <p>Folgende Gründe sprechen gegen das Vorhaben. Eine detaillierte Begründung der einzelnen Punkte behält sich der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland im weiteren Verfahren vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück für die Bebauung ist bisher Freifläche und landwirtschaftlich genutzt. Sie dient dem Biotopverbund im Ruhrtal. Einer völlig überflüssigen zusätzlichen Versiegelung wird widersprochen. • Die Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert. • Die Verkehrserschließung ist nicht ausreichend für den zusätzlichen Anwohnerverkehr. • Der Bau einer Tiefgarage greift massiv in bestehende Grundwasserströme ein und führt zu gravierenden Störungen des Bodenwasserhaushalts und der Wiesenvegetation. • Daneben ist im Überschwemmungsbereich der Ruhr die Anlage einer Tiefgarage abzulehnen. • Das bestehende Bauvorhaben liegt im Prüfbereich des FFH-Gebiets Mülheimer Ruhraue. Eine Erteilung einer Baugenehmigung ohne sorgfältige Abprüfung der FFH-Verträglichkeit ist rechtswidrig und wird abgelehnt. • Artenschutzrechtliche Prüfergebnisse zum Vorhaben liegen nicht vor. Daher ist eine Genehmigung nicht zu erteilen. Ohne Vorlage des Ergebnisses dieser Prüfung darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Auf eine fachlich den Ansprüchen genügende Prüfung werden wir achten. • Die überplante feuchte bis frische Wiese ist in ihrer Artenvielfalt und Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften, dem Vorkommen von Amphibien, Heuschrecken und Tagfaltern für Mülheim an der Ruhr wertvoll und erhaltenswert. 		<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 + 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.</p>	

- Die Sicherung von Freiflächen entlang der Ruhr hat Priorität vor Versiegelung und Zerstörung landwirtschaftlicher Flächen. Dies wird von der Verwaltung und vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr seit Jahren versprochen. Diese Zusagen sind hier einzulösen.
- Die negativen Folgen durch eine Bebauung für die Bewohner des angrenzenden Altenheims und für das Landschaftsbild sind gravierend und zu verhindern.

Einem Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn er die vollständige Sicherung der bis heute bestehenden Freiflächen garantiert.

Es wird angeregt, den Plan nach Süden unter Einbeziehung von Haus Jugendgroschen und der Kläranlage mit einzubeziehen, um auch hier eine Freiflächensicherung zu gewährleisten.

Die bestehenden Frei- bzw. Gartenflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit überlagerter Festsetzung nach § 25 a/b BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet wurde gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 09.12.2015 um die Flächen südlich der Hahnenfähre erweitert.

Beteiligte(r)	EinsenderIn: 6	Eingang:	30.06.2016
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Der BUND widerspricht der geplanten Bebauung hinter dem Grundstück Mendener Str. 102 und fordert für den B-Plan Mendener Str./Hahnenfahre -H6 die bestehenden Freiflächen zu erhalten.</p> <p>Der BUND fordert zudem für die Vorhaben hinter Mendener Str. 102 und für die Mendener Str./Hahnenfahre -H6 eine Artenschutzprüfung gemäß §44 BNatSchG sowie eine FFHVerträglichkeitsprüfung. Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nähe des FFH-Gebietes Mülheimer Ruhraue innerhalb des vor Beeinträchtigung zu prüfenden 300m Radius. Da das Gebiet mit dem Vorkommen von artenreichen Grünland und artenreichen Gehaltsstrukturen den Strukturen im FFH-Gebiet sehr ähnelt, ist auch hier mit dem Vorkommen von FFH-relevanten Lebensräumen und Tierarten zurechnen. Nach eigener Anschauung zeigt sich das zumindest das Grünland dem FFH-Lebensraumtyp 6510 Glatthafer- und Silgenwiese (magere Flachlandwiesen) entspricht. Zudem werden hier FFH-Arten, strenggeschützte Arten sowie in NRW gefährdete Arten erwarten, die den Bereich als Lebensraum (Nahrungs- und Fortpflanzungsstätte) nutzen. Der BUND fordert hier eine detaillierte Erfassung nach den anerkannten Methoden der LANUV NRW.</p>		<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Die bestehenden Frei- bzw. Gartenflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit überlagerter Festsetzung nach § 25 a/b BauGB festgesetzt.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 und 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.</p>	

EinsenderIn: 20

21.03.2018

██████████
██████████
██████████
██████ Mülheim an der Ruhr

An Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und

Stadtentwicklung

Frau Claudia Voß

Postfach 10 19 53

45466 Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan Mendener Straße / Hahnenfähre (H 6) , Darlegungstext

Sehr geehrte Frau Voß,

bezugnehmend auf die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung möchte ich folgende Fragen und Punkte zur Anregung und mit der Bitte um Beachtung mitteilen:

Wie bereits in ihrem Darlegungstext erwähnt, möchte ich an dieser Stelle auch nochmal auf die besondere Bedeutung der angrenzenden Naturflächen und Naturschutzgebiete hinweisen!

Dieses Gebiet dient als ein wichtiges Erholungsgebiet für den Bürger und ist Heimat vieler seltener Tiere wie dem Eisvogel, dem Salamander sowie Fledermäusen, Grünspecht, Buntspecht etc. um nur einige zu nennen.

Zahlreiche weitere Vogelarten und Tierarten haben sich dieses Gebiet als Heimat ausgesucht. Gleichzeitig dient diese Gegend als wichtige Zwischenstation von Störchen auf ihrer Durchreise. Es wurden **38 Störche** von mir und weiterer Bürger gleichzeitig gesichtet und gezählt. (Aktuelle Bilder der Tiere vor Ort aus dem Jahr 2017 habe ich beigelegt)! Eine weitere Verdichtung und Zersiedelung des Gebietes würde die hohe Qualität als Wohnstandort, die Natur, einschließlich des Landschaftsbildes und Ortsbildes weiter zerstören. Ich bin überzeugt dass diese Gegebenheiten sicherlich als besonders wertvoll eingestuft werden müssen!

Das Gebiet befindet sich unmittelbar an einem hoch sensiblen Naturgebiet dem eine besondere Beachtung zukommen sollte. Sicherlich ist davon auszugehen, dass durch eine

intensivere Verdichtung mittels Gebäuden dieses Gebiet mit seiner Tier und Pflanzenwelt negativ beeinflusst wird.

Die **im und darüber hinaus direkt** an das Plangebiet befindlichen historischen und **denkmalgeschützten I bis II geschossigen Gebäude** der ehemaligen Hofstelle Mendener Straße Nr. 110 , dem Fachwerkgebäude Mendener Straße Nr.110 a, dem Bruchsteinhaus Mendener Straße Nr.110 b, der Hofstelle bestehend aus Fachwerkgebäudeteilen an der Mendener Straße/ Ecke Steinknappen (Lierhaushof mit Stallung) und dem Fachwerkgebäude Lokal Müller Mendener Straße Nr. 109 bilden unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten eine Gebäudeensemblewirkung die ortsprägend ist und dem Umgebungsschutz unterliegt .

Das Ortsbild ist auch für die Landschaft von Bedeutung und bildet mit dieser eine Einheit. Unter Ortsbild ist auch die Einwirkung eines Bauwerks auf eine bereits vorhandene Gebäudegruppe und dessen nähere Umgebung zu verstehen. Dazu gehört auch das Straßenbild. Schutzgegenstand ist das Ortsbild im städtebaulichen Denkmalschutz auch auf der Grundlage einer Listeneintragung.

Auf der Basis dieser Kenntnisse, dürfte hier auch mit archäologischen Funden oder Bodendenkmäler zu rechnen sein.

Eine Neubebauung würde dem kulturellen und historischen Beitrag und den Denkmalschutz erheblich nachteilig beeinflussen, wenn nicht sogar in seiner Wirkung zerstören.

Auch wenn im Darlegungstext von einer moderaten Bebauung nördlich vom Haus Ruhrgarten die Rede ist, zeigt die Realität am Beispiel der Neubebauung neben dem Haus Ruhrgarten, dass eine massive und für den Standort Mendener nicht mehr verträgliche weitere III-geschossige Riegelbebauung durchgeführt wird! Die ursprüngliche günstige Bebauungsstruktur ist nicht mehr vorhanden!

Die ursprüngliche offene Bebauung mit der prägenden Sichtbeziehung zur Landschaft ist zerstört und für Besucher nicht mehr nachvollziehbar.

Frage : Welche im Punkt 2.3 genannten gesetzlichen Grundlagen haben sich geändert dass eine Neueinleitung des Bauleitverfahrens als notwendig erachtet wurde?

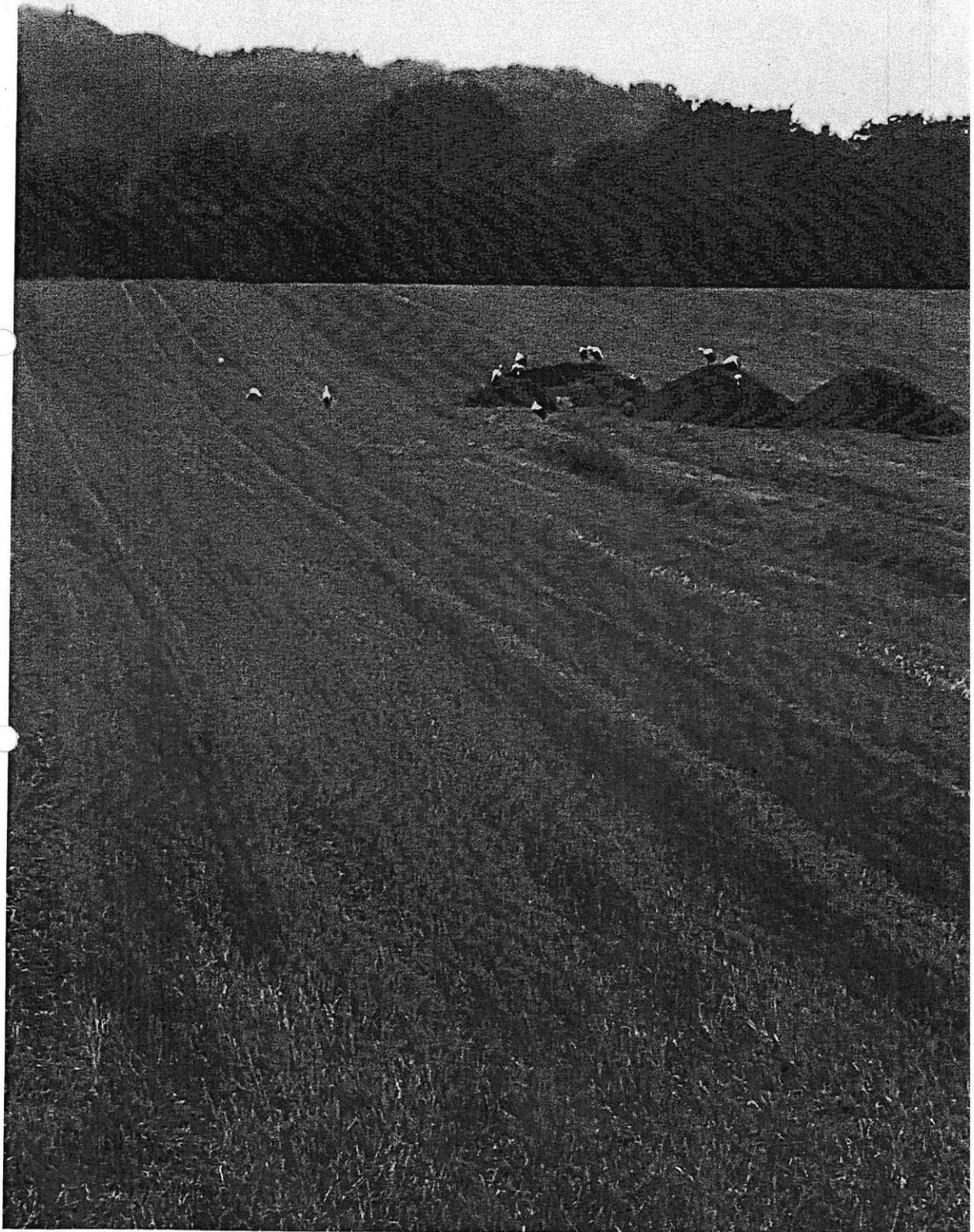
Bereits die erwähnte Anfrage an die Stadt lässt vermuten, dass es sich lediglich um die Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen handelt und nicht den Bedürfnissen der gewachsenen Natur erholungssuchenden Menschen dient.

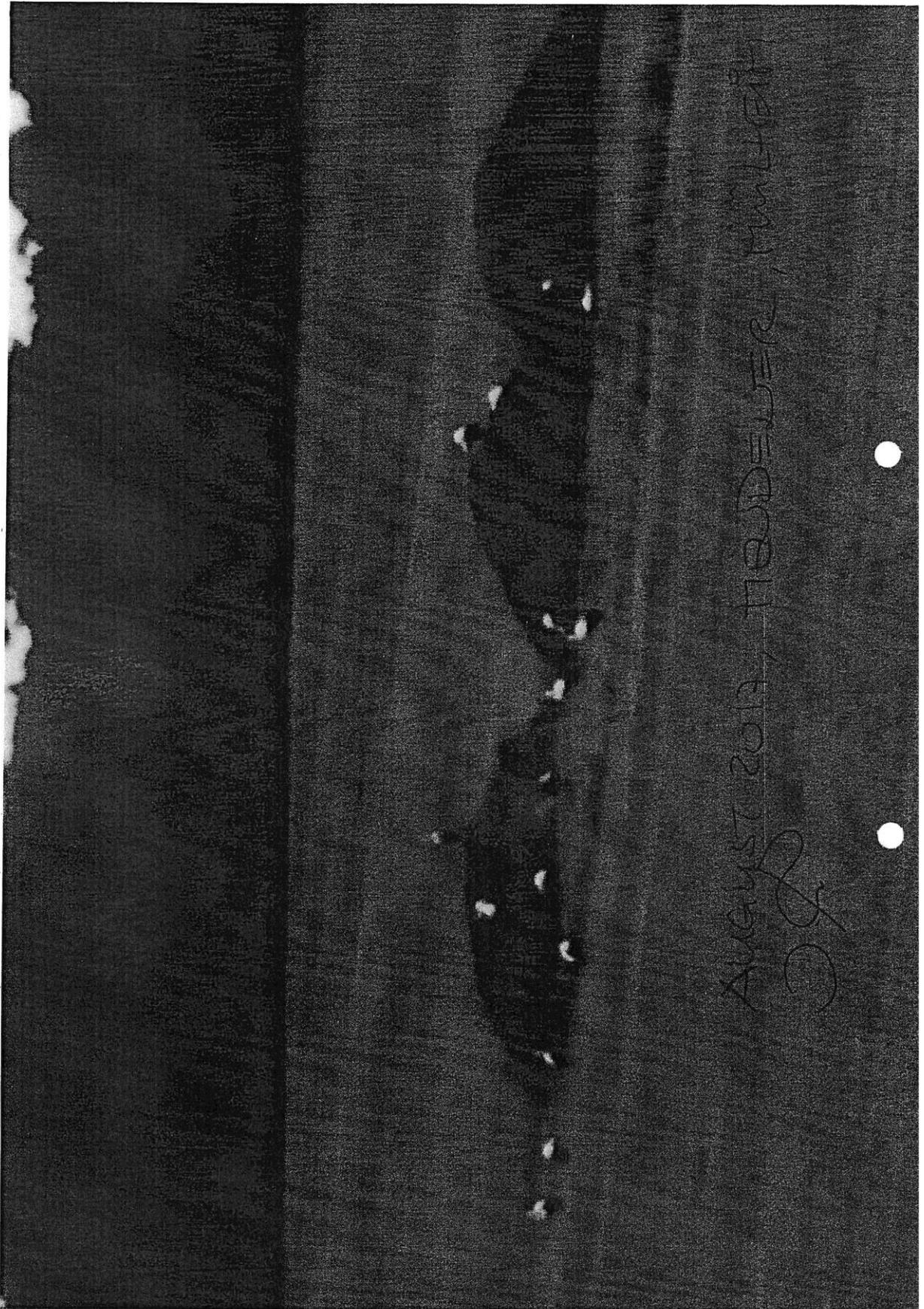
Über eine Rückäußerung würde ich mich freuen.


Verteiler :

AUFLAGE! FOTOS 5 STÜCK
MIT DARSTELLUNG STÖRCHEN

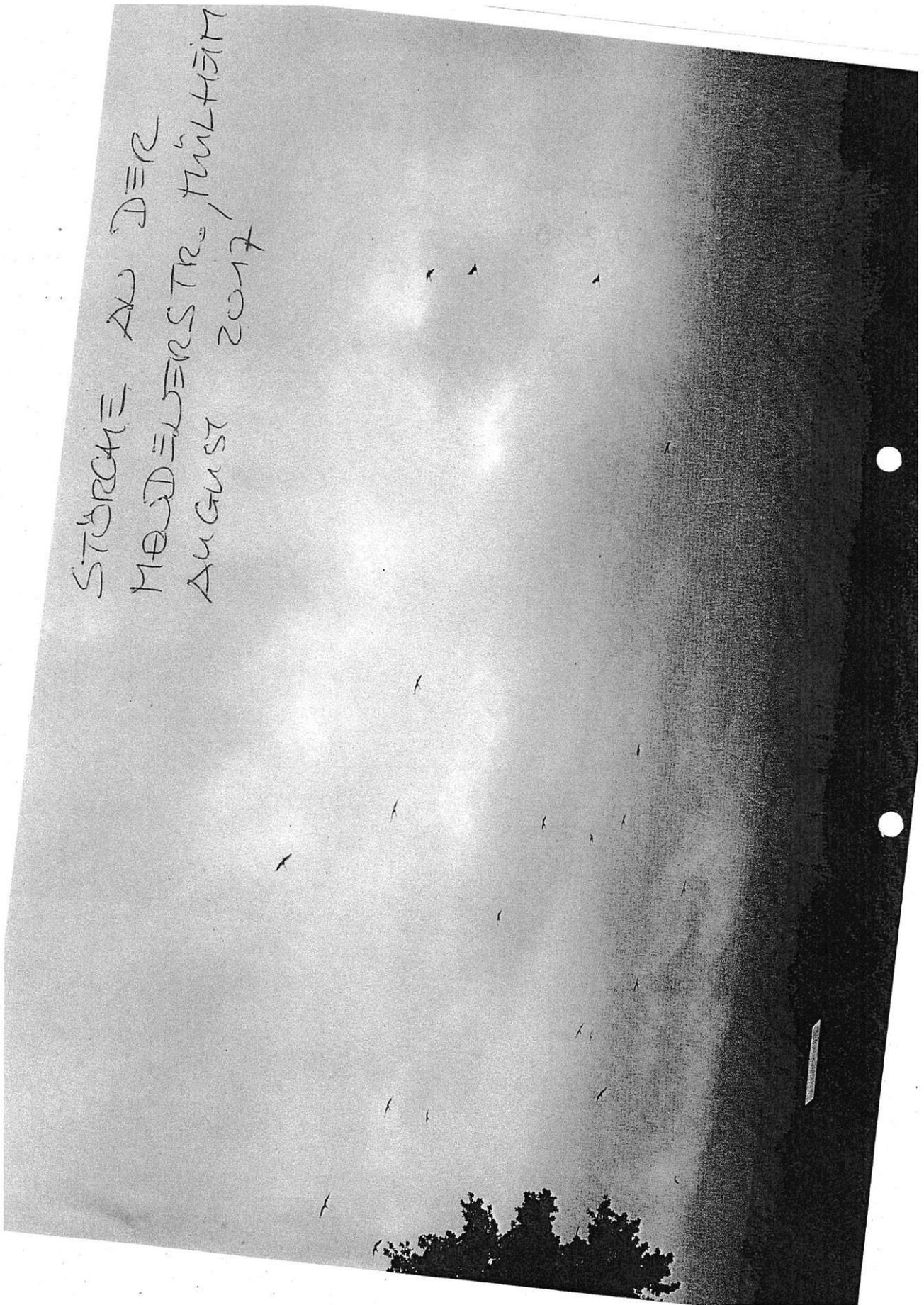
STÖRCHEN AUG. 2017
MENDENER STR. TÜRKTEIL







STÖRCHEN AN DER
MENDENERSTR., MÜLHEIM
AUGUST 2017





Beteiligte(r):	EinsenderIn: 20	Eingang:	21.03.2018
Stellungnahme:		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr:	
<p>Wie bereits in ihrem Darlegungstext erwähnt, möchte ich an dieser Stelle auch nochmal auf die besondere Bedeutung der angrenzenden Naturflächen und Naturschutzgebiete hinweisen!</p> <p>Dieses Gebiet dient als ein wichtiges Erholungsgebiet für den Bürger und ist Heimat vieler seltener Tiere wie dem Eisvogel, dem Salamander sowie Fledermäusen, Grünspecht, Buntspecht etc. um nur einige zu nennen.</p> <p>Zahlreiche weitere Vogelarten und Tierarten haben sich dieses Gebiet als Heimat ausgesucht. Gleichzeitig dient diese Gegend als wichtige Zwischenstation von Störchen auf ihrer Durchreise. Es wurden 38 Störche von mir und weiterer Bürger gleichzeitig gesichtet und gezählt. (Aktuelle Bilder der Tiere vor Ort aus dem Jahr 2017 habe ich beigefügt)! Eine weitere Verdichtung und Zersiedelung des Gebietes würde die hohe Qualität als Wohnstandort, die Natur, einschließlich des Landschaftsbildes und Ortsbildes weiter zerstören. Ich bin überzeugt dass diese Gegebenheiten sicherlich als besonders wertvoll eingestuft werden müssen!</p> <p>Das Gebiet befindet sich unmittelbar an einem hoch sensiblen Naturgebiet dem eine besondere Beachtung zukommen sollte. Sicherlich ist davon auszugehen, dass durch eine intensivere Verdichtung mittels Gebäuden dieses Gebiet mit seiner Tier und Pflanzenwelt negativ beeinflusst wird.</p>		<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 und 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.</p>	

Die im und darüber hinaus direkt an das Plangebiet befindlichen historischen und denkmalgeschützten I bis II geschossigen Gebäude der ehemaligen Hofstelle Mendener Straße Nr. 110, dem Fachwerkgebäude Mendener Straße Nr.110 a, dem Bruchsteinhaus Mendener Straße Nr.110 b, der Hofstelle bestehend aus Fachwerkgebäudeteilen an der Mendener Straße/ Ecke Steinknappen (Lierhaushof mit Stallung) und dem Fachwerkgebäude Lokal Müller Menden Mendener Straße Nr. 109 bilden unter denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten eine Gebäudeensemblewirkung die ortsprägend ist und dem Umgebungsschutz unterliegt

Das Ortsbild ist auch für die Landschaft von Bedeutung und bildet mit dieser eine Einheit. Unter Ortsbild ist auch die Einwirkung eines Bauwerks auf eine bereits vorhandene Gebäudegruppe und dessen nähere Umgebung zu verstehen. Dazu gehört auch das Straßenbild. Schutzgegenstand ist das Ortsbild im städtebaulichen Denkmalschutz auch auf der Grundlage einer Listeneintragung. Auf der Basis dieser Kenntnisse, dürfte hier auch mit archäologischen Funden oder Bodendenkmäler zu rechnen sein.

Eine Neubebauung würde dem kulturellen und historischen Beitrag und den Denkmalschutz erheblich nachteilig beeinflussen, wenn nicht sogar in seiner Wirkung zerstören.

Auch wenn im Darlegungstext von einer moderaten Bebauung nördlich vom Haus Ruhrgarten die Rede ist, zeigt die Realität am Beispiel der Neubebauung neben dem Haus Ruhrgarten, dass eine massive und für den Standort Menden nicht mehr verträgliche weitere III-geschossige Riegelbebauung durchgeführt wird! Die ursprüngliche günstige Bebauungsstruktur ist nicht mehr vorhanden!

Die ursprüngliche offene Bebauung mit der prägenden Sichtbeziehung zur Landschaft ist zerstört und für Besucher nicht mehr nachvollzieh-

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Mendener Straße 110a. Dabei handelt es sich um eine ehemalige, auf das Jahr 1733 datierte Fachwerkscheune, die zum Wohnhaus umgenutzt wurde. Das Baudenkmal wird mit Festsetzung einer Baulinie und entsprechender Signatur (D) planungsrechtlich gesichert. Weitere Gebäude im Plangebiet wurden nicht in die Denkmalliste der Stadt Mülheim an der Ruhr eingetragen.

Das denkmalgeschützte Gebäude Mendener Straße 109 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mendener Straße/Hahnenfähre – H 6“.

Im Bebauungsplanverfahren wurde das für Denkmalangelegenheiten zuständige Dezernat bei der Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt.

Vorsorglich wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf Bau- und Bodendenkmäler aufgenommen.

Da das zu bebauende Flurstück 923 bereits 2015 nach § 34 BauGB eingestuft und eine Bauvoranfrage positiv seitens des Verwaltung beschieden wurde, wird eine Überplanung des Grundstücks durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB keine Rechtswirkung mehr entfalten. Das Gebäude wurde zudem bereits errichtet. Alle erforderlichen umweltrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

<p>bar.</p> <p>Frage: Welche im Punkt 2.3 genannten gesetzlichen Grundlagen haben sich geändert dass eine Neueinleitung des Bauleitverfahrens als notwendig erachtet wurde?</p> <p>Bereits die erwähnte Anfrage an die Stadt lässt vermuten, dass es sich lediglich um die Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen handelt und nicht den Bedürfnissen der gewachsenen Natur erholungssuchenden Menschen dient.</p>	<p>Das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren „Mendener Straße/ Hahnenfahre – H 6“ wurde nach dem Auslegungsbeschluss vom 15.12.1977 und der anschließenden Offenlage nicht weitergeführt. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die seitdem durchgeführten Novellierungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung auch unter Einbeziehung von umweltschutzrechtlichen Belangen.</p>
---	---

**Protokoll über die Öffentlichkeitsversammlung am 03.09.2019
im Gemeindesaal der Kath. Heilig Geist Kirche
Zeppelinstraße 67, 45470 Mülheim an der Ruhr**

**Bebauungsplan
„Mendener Straße / Hahnenfähre – H 6“**

Anwesend:

Besucher laut Anwesenheitsliste: 15
Hiervon Mandatsträger: 3

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert (Versammlungsleiter)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Blasch	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Schulz	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Voß	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Schulte Tockhaus (Protokollführerin)	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert eröffnete die Öffentlichkeitsversammlung um 18.30 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und erklärte den technischen Ablauf (Vorträge, Wortmeldungen, Beantwortung von Fragen) der Veranstaltung. Im Anschluss daran stellte er die Mitarbeiter/innen der Verwaltung vor.

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert verwies darauf, dass der Bebauungsplan noch bis zum 20.09.2019 im Internet und im Technischen Rathaus einzusehen sei; Informationen könnten auch den hier ausliegenden Flyern entnommen werden.

Er bat die Anwesenden bei einer Wortmeldung Namen und Adresse anzugeben, da die abgegebenen Stellungnahmen in das Verfahren aufgenommen werden.

Herr Blasch erklärte den Anwesenden den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens (Einleitung, Auslegung, Satzung, Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeitsbeteiligungen). Er erklärte, dass die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ins Bauleitplanverfahren einfließen.

Frau Schulz stellte mittels einer PowerPoint Präsentation die städtebaulichen Zusammenhänge dar und erläuterte die aktuellen Planabsichten. Sie erklärte, dass im Jahr 2015 die Einleitung des Verfahrens und 2018 die Erweiterung des Plangebietes durch die politischen Gremien beschlossen wurde.

Frau Schulz sagte, dass durch Planung einerseits der Bestand gesichert und andererseits auch eine Neubebauung, wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, ermöglicht werde. Sie trug vor, dass für das Verfahren Gutachten bzw. Untersuchungen erforderlich werden, wie Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfung, Vorprüfung FFH Verträglichkeit mit dem Schwerpunkt „Vernetzungsfunktion für den Eisvogel“, hydrogeologisches Gutachten, Altlastengutachten, Untersuchung der schutzwürdigen Böden und Lärmgutachten (Verkehr, Sport, Gewerbe). Diese seien erforderlich für die Ermittlung von z. B. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, Festsetzungen für Lärmschutz usw.

Zwischenrufe von Bürgern: Warum sind in der Präsentation keine Fotos von der Mendener Straße 102c dabei? Sie ergänzten noch ironisch, dass das Gebäude echt schön sei.

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert gab den Bürgerinnen und Bürgern anschließend die Möglichkeit, Fragen zu stellen, sowie sich zu den Planungszielen zu äußern. Im Verlauf der Öffentlichkeitsanhörung wurde auf diese Fragen und Bemerkungen eingegangen.

21, fragte, ob die Planung das Werk der Stadtverwaltung sei oder ob ein Investor dahinter stecke?

Er merkte an, dass die Parksituation in diesem Bereich bereits jetzt sehr angespannt sei und sich noch mehr verschlechtert, wenn nördlich der Hahnenfahre 30 Wohneinheiten entstehen.

21 möchte wissen, wie viele Stellplätze in der dort geplanten Tiefgarage vorgesehen seien?

Herr Blasch ging auf die vorangegangenen Zwischenrufe bezüglich der Mendener Straße 102c ein und erklärte, dass Bauten wie Mendener Straße 102c bisher nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verhindert werden konnten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mendener Straße / Hahnenfahre – H 6“ können solche Planungen ausgeschlossen werden.

Eine Bürgerin rief dazwischen, dass ein Widerspruch gegen das Baugenehmigungsverfahren Mendener Straße 102c auch nicht geholfen habe.

Herr Blasch erklärte bezüglich der Fragen von 21, dass es Investoren mit konkreten Vorstellungen für den Bereich gebe. Die Stadt Mülheim an der Ruhr habe an der Entwicklung des Gebietes mitgearbeitet und eine andere Planung für die ehemalige Hofstelle mitentwickelt.

Für das Haus Jugendgroschen sah ein Investor eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vor, die Stadt Mülheim an der Ruhr sieht dort jedoch nur eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. So sei der derzeitige Entwurf zustande gekommen. Der Gestaltungsbeirat habe dem derzeitigen Entwurf zugestimmt.

Bezüglich der Stellplätze versicherte er, dass die Erfordernisse eingerechnet werden. Für Parkplätze im öffentlichen Straßenraum gelte ein Stellplatzschlüssel von 0,25 Parkplätzen pro Wohneinheiten.

Der Stellplatzschlüssel für private Stellplätze beträgt normalerweise 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Der Investor wird hier aber mehr Stellplätze bauen, da Investoren sich an die Bedürfnisse der Käufer anpassen. Herr Blasch gab zu Bedenken, dass trotz vorhandener privater Stellplätze Mieter oder Eigentümer auf der Straße parken werden, da dies ja nicht verboten sei.

Zwischenruf einer Bürgerin: Selbst wenn parken verboten wäre, werde geparkt.

22, meinte, dass er von dem Gebäude Mendener Straße 102c traumatisiert sei. Für das Haus Jugendgroschen sei nun eine lockere Bebauung vorgesehen, hierzu gibt er zu bedenken, dass Investoren bemüht seien alles ganz auszunutzen. Ein Investor muss mehr aus dieser Fläche herausholen. 22 möchte wissen wie verbindlich die Planung hier sei?

Herr Blasch erklärte, dass die Planung im Bebauungsplan festgelegt werde und nicht mehr gebaut werden dürfe als im Bebauungsplan festgesetzt werde. Im Bereich der ehemaligen Hofanlage seien fünf zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und im Bereich des Haus Jugendgroschen fünf eingeschossige Wohngebäude in Form von großzügigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren gebe es keine anderweitigen Regelungsmöglichkeiten mehr.

Eine Bürgerin fragte, ob diese Gebäude höher als die Scheune würden?

Herr Blasch antwortete, dass die Gebäude so hoch wie das Bauernhaus werden.

Ein Bürger sagte, dass die Scheune hinter dem Bauernhaus niedriger sei. Er meinte, dass der Investor die Stadt doch beeinflusst habe.

Herr Blasch entgegnete, dass eine rigide Art der Bebauung nicht gemacht werde.

Eine Bürgerin merkte an, dass mal wieder eine Nachverdichtung erfolge und die Bewohner sie direkt vor der Nase haben.

23, erzählte, dass sie seit 37 Jahren hier wohne und stellte fest, dass die Anwohner immer weiter zugebaut werden. Bei der Bauaufsicht wäre sarkastisch gesagt worden, dass die Anwohner anderen doch auch was gönnen sollten. Wenn in Richtung Scheune auch gebaut werde, wäre dann alles zugebaut.

Ein Bürger verwies auf den entstehenden Wertverlust der vorhandenen Gebäude und Grundstücke und werde diesen finanziellen Verlust der Stadt Mülheim zum Ersatz einreichen.

Herr Blasch erklärte, dass sich in einer Stadt das Baurecht immer verändern könne. Hierdurch entstehe kein Wertverlust und einen Wertausgleich gebe es zudem nicht. Er ist der Ansicht, dass eine neue Bebauung auch manchmal Anstoß für positive Entwicklungen sein kann.

Ein Bürger entgegnete, dass den Anwohnern sehr wohl ein Wertverlust entstünde.

23, bestätigte dies, vor allen Dingen die Bewohner gegenüber des Neubaus Mendener Straße 102c seien betroffen.

22, interessierte sich dafür, wer die erforderlichen Gutachten in Auftrag gebe, der Investor oder die Stadt?

Eine Bürgerin meinte, dass sie froh sei, dass man hier durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wild-West-Manier, wie bei Gebäude Mendener Straße 102c, entgegen steuere. Jedoch kritisierte sie die geplante dichte Bebauung auf dem Grundstück von „Bauer 18“ (Mendener Straße 110).

Die Bürgerin kritisierte, dass für die Bebauung Mendener Straße 102c Gehwegplatten vom Bürgersteig entfernt wurden und später der Bereich nur mit Teer verfüllt wurde. Die Gehwegplatten wurden nicht wieder eingesetzt.

Herr Blasch sicherte zu diese Information an das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau weiterzugeben.

Eine Bürgerin wollte wissen, welche Häuser zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehören?

Herr Blasch erklärte, dass es sich um das Fachwerkhaus hinter der Hecke an der Einfahrt zur Hofstelle gegenüber von Müller-Menden handele.

Ein Bürger ist der festen Überzeugung, dass nicht das was bei der PPP gezeigt wurde unter Denkmalschutz stehe.

Eine Bürgerin fragte, wie die Öffentlichkeit über die heutige Öffentlichkeitsversammlung informiert wurde?

24, sagte, dass ein Artikel in der Mülheimer Woche veröffentlicht wurde.

Herr Blasch erläuterte, dass die Bekanntmachung über die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr veröffentlicht wurde. Und eigentlich sollte auch ein Artikel in den örtlichen Tageszeitungen erscheinen, dies läge jedoch in der Entscheidung der Redaktionen.

Frau Schulz verwies noch mal auf den Aushang der Unterlagen im technischen Rathaus. Sie bat darum, dass vorab Gesprächstermine vereinbart werden sollten, damit auch die entsprechenden Sachbearbeiter für Auskünfte zur Verfügung stünden.

Eine Bürgerin erkundigte sich nach den Kosten für Gutachten und fragte wie hoch diese seien? Sie hinterfragte warum externe Gutachter beauftragt würden, obwohl es doch Fachleute in den Ämtern gebe? Die Bürgerin erzählte, dass sie mal einen Eisvogel gesehen habe und jetzt an dieser Stelle Häuser stünden.

Frau Schulz erklärte, dass alle Belange von Grundstückseigentümern, Anwohnern, Natur und Landschaft etc. abgewogen werden müssten.

Sie machte klar, dass bei den städtischen Ämtern nur wenige Mitarbeiter für die jeweiligen Fachbereiche vorhanden seien, die dementsprechend nicht sämtliche Gutachten erarbeiten könnten. Die Mitarbeiter gäben jedoch Hinweise, wie ein Gutachten auszusehen habe und würden es abschließend fachlich überprüfen.

Herr Blasch meinte, dass Gutachten nicht so teuer seien.

Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert stellte klar, dass Bauungspläne so sicher wie möglich gestaltet werden müssten, damit nicht geklagt werden könne.

Eine Bürgerin meinte, dass die Wiese sich total geändert habe, denn früher habe es viel mehr Tiere dort gegeben.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob die fünf Einfamilienhäuser individuell gebaut werden könnten oder ob wieder eine Reihe von fünf einheitlichen Häusern entstünde, was sie einfach schrecklich fände?

Herr Blasch entgegnete, dass die Stadt keinen Einfluss auf die individuelle Gestaltung habe, jedoch Kubatur und Anzahl der Wohneinheiten können geregelt werden.

Als Ergebnis der Öffentlichkeitversammlung nehme er mit, dass das Thema ausreichende Anzahl von Stellplätzen, Individualität der Gebäude und die Dimensionierung der Gebäude auf der ehemaligen Hofstelle bzw. die Anzahl der Wohneinheiten im weiteren Verfahren zu berücksichtigen seien.

Herr Blasch stellte abschließend fest, dass die Einfamilienhäuser an der Hahnenföhre positiv aufgenommen worden seien.

Eine Bürgerin fragte, für wann die Bebauung geplant sei?

Frau Schulz sagte, dass es dafür noch keine Termine gebe. Es dauere ca. ein dreiviertel bis ein Jahr um die Auslegung vorzubereiten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Die dann eingegangenen Stellungnahmen müssen wieder abgewogen werden bevor der Satzungsbeschluss erarbeitet werden kann.

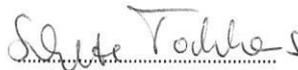
Herr stellv. Bezirksbürgermeister Pickert bedankte sich bei den Anwesenden für die rege Beteiligung und sicherte zu, dass die vorgebrachten Anregungen in den Planungsprozess einfließen werden.

Die Öffentlichkeitversammlung wurde von Herrn stellv. Bezirksbürgermeister Pickert um 19.25 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den 27.01.2020



Versammlungsleiter



Protokollführerin

Beteiligte(r)	Öffentlichkeitsversammlung am 03.09.2019	Eingang:	
Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr	
<p>Zwischenrufe von Bürgern: Warum sind in der Präsentation keine Fotos von der Mendener Straße 102c dabei? Sie ergänzten noch ironisch, dass das Gebäude echt schön sei.</p> <p>Ein Bürger fragte, ob die Planung das Werk der Stadtverwaltung sei oder ob ein Investor dahinter stecke?</p> <p>Er merkte an, dass die Parksituation in diesem Bereich bereits jetzt sehr angespannt sei und sich noch mehr verschlechtert, wenn nördlich der Hahnenföhre 30 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Er möchte wissen, wie viele Stellplätze in der dort geplanten Tiefgarage vorgesehen seien?</p> <p>Eine Bürgerin rief dazwischen, dass ein Widerspruch gegen das Baugenehmigungsverfahren Mendener Straße 102c auch nicht geholfen habe.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Investorenplanung).</p> <p>Die private Stellplatzverpflichtung soll für die Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern im WR 3 nördlich der Hahnenföhre in einer Tiefgarage bzw. Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene nachgewiesen werden, damit keine Fahrverkehre weiter in den sensiblen Innenbereich geleitet werden. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel bei mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit. Derzeit steht die Anzahl der Wohnungen noch nicht fest.</p> <p>Darüber hinaus sollen die erforderlichen Besucherstellplätze (0,25 pro Wohneinheit) zentral auf dem Grundstück untergebracht werden.</p> <p>Das Widerspruchsverfahren ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p>	

Zwischenruf einer Bürgerin: Selbst wenn parken verboten wäre, werde geparkt.

Ein weiterer Bürger meinte, dass er von dem Gebäude Mendener Straße 102c traumatisiert sei. Für das Haus Jugendgroschen sei nun eine lockere Bebauung vorgesehen, hierzu gibt er zu bedenken, dass Investoren bemüht seien alles ganz auszunutzen. Ein Investor muss mehr aus dieser Fläche herausholen. Der Bürger möchte wissen wie verbindlich die Planung hier sei?

Die private Stellplatzverpflichtung soll für die Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern im WR 3 nördlich der Hahnenfähre in einer Tiefgarage bzw. Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene nachgewiesen werden, damit keine Fahrverkehre weiter in den sensiblen Innenbereich geleitet werden. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel bei mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit. Die erforderlichen Besucherstellplätze (0,25 pro Wohneinheit) sollen zentral auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die private Stellplatzverpflichtung für die geplante Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern südlich der Hahnenfähre im WR 6 und 7 soll in Form von Garagen/Carports/Stellplätzen im Plangebiet auf dem jeweils eigenen Grundstück gemäß § 48 BauO NRW erfüllt werden. Dabei liegt der Stellplatzschlüssel bei einem Stellplatz pro Wohneinheit. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks soll der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Umsetzung von zwei Garagen/Carports pro Einfamilienhaus planungsrechtlich ermöglichen, sodass negative Auswirkungen auf den öffentlichen angrenzenden Parkraum an der Hahnenfähre vermieden werden können. Die erforderlichen Besucherparkplätze (0,25 pro Wohneinheit) sollen im Bereich des privaten Erschließungstichs nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Rahmen einer Angebotsplanung eine Bebauung mit ca. 6-7 Ein- und Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Darüber hinaus werden nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sein. Mit diesen Festsetzungen wird eine aufgelockerte Bebauung des bereits baulich vorgeprägten Bereichs gewahrt.

Eine Bürgerin fragte, ob diese Gebäude höher als die Scheune würden?

Ein Bürger sagte, dass die Scheune hinter dem Bauernhaus niedriger sei. Er meinte, dass der Investor die Stadt doch beeinflusst habe.

Eine Bürgerin merkte an, dass mal wieder eine Nachverdichtung erfolge und die Bewohner sie direkt vor der Nase haben.

Eine Bürgerin erzählte, dass sie seit 37 Jahren hier wohne und stellte fest, dass die Anwohner immer weiter zugebaut werden. Bei der Bauaufsicht wäre sarkastisch gesagt worden, dass die Anwohner anderen doch auch was gönnen sollten.

Wenn in Richtung Scheune auch gebaut werde, wäre dann alles zugebaut.

Im Bebauungsplan werden die höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen bezeichnet den höchsten Punkt des höchstgelegenen Geschosses. Dabei ist es unbeachtlich, ob das höchstgelegene Geschoss ein Vollgeschoss ist.

Die festgesetzte Höhe der geplanten Wohngebäude im Bereich der ehemaligen Hofstelle (WR 3) entspricht der Höhe des dort bereits vorhandenen Wohnhauses.

Die grundsätzliche Abwägung zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets wurde bereits auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes getroffen. Bei der Entwicklung der Plangebietsflächen handelt es sich um Flächen, welche im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen (RFNP) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)/Wohnbaufläche dargestellt sind. Somit ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der regionalplanerischen Ebene die Voraussetzung gegeben, den Bereich zukünftig als Wohnbaufläche zu entwickeln. Zur Bedarfsdeckung von Eigentumsmaßnahmen ist es Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, zunächst innerstädtische Flächen zu entwickeln sowie vorhandene Siedlungsstrukturen zu ergänzen.

Der Bereich der ehemaligen Hofstelle ist bereits baulich vorgeprägt und soll durch den Bebauungsplan einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Dichte einer Bebauung reglementiert.

Ein Bürger verwies auf den entstehenden Wertverlust der vorhandenen Gebäude und Grundstücke und werde diesen finanziellen Verlust der Stadt Mülheim zum Ersatz einreichen.

Ein weiterer Bürger entgegnete, dass den Anwohnern sehr wohl ein Wertverlust entstünde.

Eine Bürgerin bestätigte dies, vor allen Dingen die Bewohner gegenüber des Neubaus Mendener Straße 102c seien betroffen.

Ein Bürger interessierte sich dafür, wer die erforderlichen Gutachten in Auftrag gebe, der Investor oder die Stadt?

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu zählen insbesondere auch das Eigentum der von der Planung Betroffenen und ihr Interesse, vor planbedingt erhöhten Immissionen oder sonstigen nachteiligen Auswirkungen der Planung verschont zu bleiben. In die Abwägung werden die Auswirkungen eingestellt, die von der Planung ausgehen und zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung von Grundstücken führen können. Verkehrswertminderungen von Grundstücken, welche lediglich planungsrechtlich gesichert werden, gehören dagegen nicht zum Abwägungsmaterial. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er ist von vielen Faktoren abhängig. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssten. Eine Verkehrswertminderung ist daher kein eigenständiger Abwägungsposten (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.1995, ZfBR 1995, 216 ff.). Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft werden durch Fachgutachten umfassend ermittelt und bewertet; die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt.

Da es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die erforderlichen Gutachten seitens der Stadtverwaltung vergeben.

Eine Bürgerin meinte, dass sie froh sei, dass man hier durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wild-West-Manier, wie bei Gebäude Mendener Straße 102c, entgegen steuere. Jedoch kritisierte sie die geplante dichte Bebauung auf dem Grundstück von „xxx“ (Mendener Straße 110).

Die Bürgerin kritisierte, dass für die Bebauung Mendener Straße 102c Gehwegplatten vom Bürgersteig entfernt wurden und später der Bereich nur mit Teer verfüllt wurde. Die Gehwegplatten wurden nicht wieder eingesetzt.

Eine Bürgerin wollte wissen, welche Häuser zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehören?

Ein Bürger ist der festen Überzeugung, dass nicht das was bei der PPP gezeigt wurde unter Denkmalschutz stehe.

Eine Bürgerin fragte, wie die Öffentlichkeit über die heutige Öffentlichkeitsversammlung informiert wurde?

Eine weitere Bürgerin sagte, dass ein Artikel in der Mülheimer Woche veröffentlicht wurde.

Eine Bürgerin erkundigte sich nach den Kosten für Gutachten und fragte wie hoch diese seien? Sie hinterfragte warum externe Gutachter beauftragt würden, obwohl es doch Fachleute in den Ämtern gebe? Die Bürgerin erzählte, dass sie mal einen Eisvogel gesehen habe und jetzt an dieser Stelle Häuser stünden.

Eine Bürgerin meinte, dass die Wiese sich total geändert habe, denn früher habe es viel mehr Tiere dort gegeben.

Der Bereich der ehemaligen Hofstelle ist bereits baulich vorgeprägt und soll durch den Bebauungsplan einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (z. B. Baugrenzen, höchstzulässige GRZ, Geschossigkeit) wird die Dichte einer Bebauung reglementiert.

Die Gehwegplatten wurden zwischenzeitlich erneuert.

Das Gebäude an der Mendener Straße 110a ist ein eingetragenes Baudenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz NW und wird nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

Die Öffentlichkeit wird in der Regel durch Artikel in der Tagespresse über die Öffentlichkeitsbeteiligungen der Bauleitplanung informiert.

Innerhalb der einzelnen Fachabteilungen der Verwaltung kann eine Erstellung sämtlicher Gutachten aus Zeit- und Kapazitätsgründen nicht immer erfolgen. Daher können auch Gutachten durch externe Büros in enger Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern erstellt werden.

Im Bebauungsplanverfahren wurden alle erforderlichen umweltrelevanten Gutachten, wie ein landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfungen der Stufe 1 + 2, eine Artenschutzprüfung Fledermäuse sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt

Eine Bürgerin möchte wissen, ob die fünf Einfamilienhäuser individuell gebaut werden könnten oder ob wieder eine Reihe von fünf einheitlichen Häusern entstünde, was sie einfach schrecklich fände?

Eine Bürgerin fragte, für wann die Bebauung geplant sei?

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Einfluss auf eine individuelle Gestaltung, wie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, können hier nicht getroffen werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können Bauanträge bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht werden.