

1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Saarner Kuppe: Stadt will Baurecht ändern

Mülheims Stadtverwaltung hat ein Verfahren angestoßen, um nach 33 Jahren das Baurecht für das damalige Mega-Stadtentwicklungsprojekt zur Saarner Kuppe abzuändern. Mit einem entsprechenden Vorhaben geht die Planungsverwaltung ab dem 5. September in die politischen Beratungen der Ratsgremien. Im vereinfachten Verfahren soll der Bebauungsplan „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee“ von 1991 überarbeitet werden. Er umfasst das Kerngebiet der Kuppe mit den Grundstücken rund um die Straßen: Brüsseler und Luxemburger Allee, Kleefeld, Elly-Heuss-Knapp- und Lise-Meitner-Straße, Helene-Weigel- und Alexander-Wiegenhoff-Straße, Cécile-Vogt-Straße, Lehnerfeld, Käthe-Kollwitz-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Sophie-Scholl-Straße und Selma-Lagerlöf-Straße.

Ziel des Vorstoßes ist es, den Anliegern etwas zu erlauben, was ihnen bisher nicht gestattet war: So sollen sie die Möglichkeit erhalten, in ihren rückwärtigen Gärten Terrassen über die Baugrenzen von 3,50 Metern zu überdachen sowie kleine Gartenhäuser mit maximal vier Quadratmetern Grundfläche zu errichten. Zahlreiche Anfragen dazu habe es in der Vergangenheit gegeben, so das Planungsamt. Gleichwohl macht die Stadt deutlich, dass nicht vorgesehen sei, das Maß der baulichen Nutzung für Grundstücke hochzusetzen. *sto*

Vorschriften) zu beachten:

Ein Außenpool stellt eine Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO dar. Nebenanlagen sind nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ unter Punkt 3.2 ausdrücklich nur auf den mit 1 oder 2 gekennzeichneten Flächen zulässig.

Eine Änderung der textlichen Festsetzungen zugunsten der Zulässigkeit von Außenpools als Nebenanlage wird von den Ämtern 61 (Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) und 63 (Bauaufsicht und Denkmalpflege) aus den nachfolgenden Grünen nicht befürwortet und daher bei der 1. Änderung des Bebauungsplans O 25 nicht mit aufgenommen.

Die Grünflächen/Gärten im Wohnquartier auf der Saarner Kuppe sind zum Großteil nur durch geringe Flächengrößen gekennzeichnet. Die Errichtung von Außenpools (unabhängig von den geplanten Abmessungen) würde eine weitere Bodenversiegelung auf den bis dato schon sehr geringen Grünflächen mit sich bringen.

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in einem Gebiet: Das Regenwasser kann durch eine wasserdichte Abdeckung nicht versickern und somit die Grundwasservorräte weniger gut auffüllen. Die sogenannte Bodenatmung – der natürliche Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre – wird gestört. Des Weiteren steigt das Risiko von örtlichen Überschwemmungen bei Starkregenfällen.

Versiegelte Flächen (insbesondere in Gärten) sind zudem ungeeignet als Standorte für Pflanzen und Tiere, die maßgeblich zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit beitragen. Durch eine dauerhafte Schließung des Bodens von Luft und Wasser, geht die Bodenfauna verloren, die wiederum eine wichtige Funktion für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt.

Im Zusammenspiel der Errichtung eines Außenpools mit etwaigen anderen vorhandenen Versiegelungen durch Wege, Terrassen Lauben, Schuppen oder nunmehr zugelassenen Gartenhäusern, könnte folglich ein noch höherer Versiegelungsgrad entstehen.

Es wird daher davon abgesehen, Außenpools mit der 1. Änderung des Bebauungsplans O 25 zuzulassen.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Einwand erhebende Person:	Lfd. Nr. 2 der Namensliste	Datum Schreiben:	28.10.2024
Stellungnahme		Wertungsvorschlag der Verwaltung	
<p>Sehr geehrte Frau Fassbender,</p> <p>wir wollten uns ja ebenfalls evtl. einen Pool im Garten anschaffen, da Nebenanlagen bei uns nicht erlaubt sind habe beim Bauamt nach gefragt.</p> <p>Folgende Antwort habe ich erhalten:</p> <p>Sehr [REDACTED]</p> <p>Ihre Anfrage habe ich heute an das Stadtplanungsamt weitergeleitet. Zum Thema Schwimmbecken habe ich noch eine weitere Anfrage erhalten. Zu klären ist, ob genehmigungsfreie Pools nicht grundsätzlich in die B-Plan-Änderung aufgenommen werden können.</p> <p>Zur Vereinfachung des Verfahrens und im Sinne der Gleichbehandlung wäre das aus unserer (bauaufsichtlichen) Sicht sinnvoll. Sobald ich Infos hierzu habe, werde ich Sie benachrichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A.</p> <p>Ilona Kayhs</p>		<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Grundsätzliches:</i></p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ unterliegt dem planerischen Willen, über eine Änderung der bisherigen textlichen Festsetzungen die Möglichkeit zu eröffnen, in den rückwärtigen Gartenbereichen Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie kleine Gartenhäuser zuzulassen.</p> <p>Mit der Änderung soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei der Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen die rückwärtigen Baugrenzen um max. 3,50 m zu überschreiten. Zudem werden kleine Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² im rückwärtigen Gartenbereich zugelassen.</p> <p><i>Auf Ihre Einwendungen gehe ich wie folgt ein:</i></p> <p>Schwimmbecken bzw. Außenpools mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen sind in Nordrhein-Westfalen grundsätzlich nach § 62 Abs. 1 Nr. 10 a) BauO NRW genehmigungsfrei. Dennoch sind die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans (sowie andere öffentlich-rechtliche Vorschriften) zu beachten:</p>	

Dipl.-Ing Architektin AKNW

Bedeutet das, dass die Änderungen auch im jetzigen B-Plan Änderung mit reinkommen würden, oder wäre das wieder ein separater Punkt?

Ich frage, weil ich mir hoffe, die Preise des Pools vom diesem Jahr noch bekommen zu können.

Danke

Mit freundlichen Grüßen

██████████

Ein Außenpool stellt eine Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO dar. Nebenanlagen sind nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ unter Punkt 3.2 ausdrücklich nur auf den mit 1 oder 2 gekennzeichneten Flächen zulässig.

Eine Änderung der textlichen Festsetzungen zugunsten der Zulässigkeit von Außenpools als Nebenanlage wird von den Ämtern 61 (Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) und 63 (Bauaufsicht und Denkmalpflege) aus den nachfolgenden Grünen nicht befürwortet und daher bei der 1. Änderung des Bebauungsplans O 25 nicht mit aufgenommen.

Die Grünflächen/Gärten im Wohnquartier auf der Saarner Kuppe sind zum Großteil nur durch geringe Flächengrößen gekennzeichnet. Die Errichtung von Außenpools (unabhängig von den geplanten Abmessungen) würde eine weitere Bodenversiegelung auf den bis dato schon sehr geringen Grünflächen mit sich bringen.

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in einem Gebiet: Das Regenwasser kann durch eine wasserdichte Abdeckung nicht versickern und somit die Grundwasservorräte weniger gut auffüllen. Die sogenannte Bodenatmung – der natürliche Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre – wird gestört. Des Weiteren steigt das Risiko von örtlichen Überschwemmungen bei Starkregenfällen.

Versiegelte Flächen (insbesondere in Gärten) sind zudem ungeeignet als Standorte für Pflanzen und Tiere, die maßgeblich zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit beitragen. Durch eine dauerhafte Schließung des Bodens von Luft und Wasser, geht die Bodenfauna verloren, die wiederum eine wichtige Funktion für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt.

Im Zusammenspiel der Errichtung eines Außenpools mit etwaigen

anderen vorhandenen Versiegelungen durch Wege, Terrassen Lauben, Schuppen oder nunmehr zugelassenen Gartenhäusern, könnte folglich ein noch höherer Versiegelungsgrad entstehen.

Es wird daher davon abgesehen, Außenpools mit der 1. Änderung des Bebauungsplans O 25 zuzulassen.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.