

Bebauungsplan

„Tannenstraße / Schemelsbruch / Fuchsgrube – L 16“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Broich

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

1

Per E-Mail
Stadt Mülheim an der Ruhr
Hans-Böckler-Platz 5
45466 Mülheim an der Ruhr

Düsseldorf, 21.09.2020

Unser Zeichen: 2728/2020sche
[REDACTED] / Stadt Mülheim an der Ruhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan L-16. Wir vertreten die rechtlichen Interessen der Frau [REDACTED]

Namens und mit Vollmacht unserer Mandantin begrüßen wir zunächst die Bauleitplanung der Stadt Mülheim an der Ruhr. Dies gilt insbesondere für die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, um die Natur- und Landschaft und die Infrastruktur nicht zu überlasten.

Da die Anzahl der Wohneinheiten je grundbuchrechtlichem Grundstück realisiert werden kann, ist es besonders wichtig, zusätzlich – wie offensichtlich geplant – die überbaubare Grundstücksfläche zu definieren. Nur so kann verhindert werden, dass durch geschickte Grundstücksteilungen auf einem momentan einzigen Flurstück die zulässige Anzahl von Wohneinheiten mehrfach in Anspruch genommen werden könnte. Bestes Beispiel ist das Grundstück Tannenstraße [REDACTED], das sicherlich in 4 Grundstücke geteilt werden könnte, mit der Folge, dass insgesamt 8 Wohneinheiten entstehen könn-



Seite 2

ten. Dies wäre mit dem Planungsziel nicht vereinbar.

Vom besonderer Bedeutung ist auch, dass die bisherige Fluchtlinie zukünftig im Bebauungsplan als vordere Baugrenze festgehalten wird. Nur so kann verhindert werden, dass zukünftig Gebäude in den derzeit überall von einer Bebauung freigehaltenen vorderen Grundstücksbereich hinein dringen und somit doch insgesamt eine städtebaulich nicht gewünschte Verdichtung stattfindet.

Unsere Mandantin sieht vor diesem Hintergrund mit Interesse dem weiteren Vorgang des Bauleitplanverfahrens nebst Konkretisierung der zukünftigen Festsetzungen entgegen, um dann während der Auslegung hierzu Stellung beziehen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Einsender: 1

Schreiben vom 21.09.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung teilweise gefolgt.

Im Bebauungsplan „Tannenstraße/ Schemelsbruch/ Fuchsgrube – L 16“ soll, wie richtigerweise dargestellt, überwiegend eine maximal zulässige Anzahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt werden. Diese Festsetzung wird als geeignet angesehen, um das zentrale Planungsziel, die Steuerung der Wohndichte durch die quantitative Beschränkung der hinzutretenden Wohneinheiten, zu erreichen.

Dies soll kombiniert werden mit der Festsetzung der Zulässigkeit von nur Einzel- bzw. entlang der Straße Schemelsbruch auch Doppelhäusern. Eine darüberhinausgehende Festsetzung der bisherigen Fluchtlinie als vordere Baugrenze wird als entbehrlich angesehen. Der Zulässigkeitsmaßstab zur Beurteilung neuer Bauvorhaben ergibt sich aus der jeweiligen Bestandsbebauung, insoweit dieser Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft.

Infolgedessen sind die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB ausreichend, um innerhalb des Plangebietes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne der o.g. Zielstellungen sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen weiterhin nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein.

Die Grün- und Gartenflächen, die als Freifläche von der Bebauung entlang der drei Straßen Tannenstraße, Schemelsbruch und Fuchsgrube umgeben sind, sind aufgrund ihrer Größe und Ausprägung als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen. Die Freifläche befindet sich außerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ist hier nicht möglich, so dass das städtebauliche Ziel – Erhalt der Grün- und Freiflächen – erreicht wird.

Die südlich der Bebauung an der Fuchsgrube angrenzenden Grünflächen sollen als Übergang zum Wald ebenfalls erhalten bleiben. Hier sind die südlichen Gebäudekanten als Abgrenzung zwischen den bebauten Bereichen gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB heranzuziehen. Eine weitergehende Festsetzung der Freiflächen ist daher auch an dieser Stelle nicht notwendig.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sollen ausdrücklich auch Um- und/ oder Neubauten in geringem Umfang zulassen. Eine erhebliche Verdichtung der Bebauung ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht möglich.

Die im Plangebiet bereits bestehenden und genehmigten Wohngebäude genießen unabhängig von der baulichen Ausführung Bestandschutz.

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

28.09.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bauungsplan L 16 der Stadt Mülheim an der Ruhr
„Tannenstraße / Schemelsbruch“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Auslöser der Planung war offenbar (vgl. https://www.lokalkompass.de/muelheim/c-politik/schutz-durch-plan-fehlt_a1393566) der Kauf des Villengrundstückes Tannenstraße durch den Investor und hernach ein Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser mit dazwischen liegender Tiefgarage und 12 Wohneinheiten (vgl. auch Nr. 3.1 des Darlegungstextes). Sodann wurde vom Stadtparlament eine Veränderungssperre beschlossen. Beim Plangebiet handelt es sich vorwiegend um unbepflanzten Innenbereich, zusätzlich wird an der Südkante ein Streifen des Uhlendorfer Waldes einbezogen, welcher durch Abgrenzungssatzung eindeutig als Außenbereich definiert ist.

nachfolgende Stellungnahme ist nach dem Prüfschema von Prof Hans-Jörg Birk in „Bauplanungsrecht in der Praxis“ 6. Auflage Stuttgart 2015, Boorberg Verlag strukturiert.

1) Verfahren. In der online-Veröffentlichung (einzelne pdf-Datei) ist die Skizze zur Bekanntmachung so unscharf wiedergegeben, dass weder Flurstücknummern, noch Hausnummern leserlich sind. In der Praxis kommunaler Stadtplanung sind solche Tricksereien leider eher die Regel als die Ausnahme. Die Version im Amtsblatt Nr. 29 vom 31.08.2020 (zusammenhängende pdf-Datei mit einer Reihe weiterer Bekanntmachungen) hingegen ist leserlich.

2) „Sichtprüfung“ der Plankarte: s.o.

3) Konformität mit übergeordneten Planungen:

Im übergeordneten „Regionalem Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr“, welcher FNP und RP in sich vereint, ist die Teilfläche östlich der Tannenstraßen-Grundstücke als Wasserschutzgebiet Zone IIIb nachrichtlich verzeichnet, die Hausgrundstücke Tannenstraße 46, 48, 52 sind als Grünfläche im Anschluss an den Speldorfer Friedhof festgelegt, der südlich ins Plangebiet hereinlappende Uhlenhorst ist als „Wald“ (im Darlegungstext unter 2.1 fälschlich als „allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ bezeichnet), „Regionaler Grünzug“ und Bereich zum Schutz der

Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ festgelegt. Zudem ist am Ostrand der Tannenstraße gerade südlich der Plangrenze das Naturdenkmal 2.3.2.18 „Rotbuche. Es handelt sich um 1 Rotbuche mit einem Stammumfang von 344 cm und einer Höhe von ca. 25 m. Der Stamm teilt sich in ca. 2 m Höhe in 2 Leittriebe („Zwille“).“ nachrichtlich verzeichnet. Die Themenkarte 3 zum Umweltbericht verzeichnet Grenzabweichungen des regionalen Grünzuges laut RFNP und des Regionalen Grünzuges laut Gebietsentwicklungsplan des RP Düsseldorf. Ersterer folgt genau vorliegendem Planentwurf, letzterer dagegen schließt die Grundstücke Tannenstraße 46, 48, 52 und einen südlichen Randstreifen mit ein. Da dies so nicht in die Plankarte übernommen wurde und diese das Abwägungsergebnis zeitlich lange nach dem Umweltbericht darstellt, ist in den Grundstücken Tannenstraße 46, 48, 52 klar Grünfläche definiert und das Maß der baulichen Nutzung darf den Bestand keinesfalls überschreiten. Gerade die „Neuinanspruchnahme von Freiraum“ ist in Erläuterungskarte 10 in diesem Planwerk bereits sehr kleinteilig geregelt. Für gegenständlichen Planungsbereich ist hier nichts vorgesehen.

Die am 16.02.2017 beschlossene Abgrenzungssatzung „Uhlenhorster Wald“ (offenbar synonym „Broich-Speidorfer Wald“) legt die südliche Grenze des Außenbereichs unmittelbar an die Grenze der dortigen Wohnbebauung (meist genau an die Hauswände) und steht damit klar im Widerspruch zur gegenständlichen Planung, die noch großzügige Bauflächen südlich der o.g. Bestandsbebauung vorsieht. Wie dem letzten Satz unter Punkt 2.2 (Seite 6) im Darlegungstext zu entnehmen, möchten die Planer offenbar die Abgrenzungssatzung so stehen lassen und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen am Südrand des Geltungsbereiches (Fuchsstraße) weiterhin keine Bebauung zulassen. Es besteht indes keinerlei Erfordernis, den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans in den Außenbereich auszudehnen. Eine solche Überlagerung dürfte rechtlich ausgesprochen problematisch sein. Als Motiv ist nur die Einführung einer Sollbruchstelle in die Planung ersichtlich bzw. die Option ggf. (je nach diessseits unbekannter Beitragssatzung) höhere Straßenausbaubeiträge abzugreifen.

4) Zulässigkeit der Festsetzungen

Die einzige Festlegung „maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude“ ist dem Wortlaut nach nach § 9 I 1 Nr. 6 BauGB zulässig, jedoch nicht geeignet, die Ziele der Steuerung der Nachverdichtung bzw. der Wohndichte (Nr. 3.1, 3.2 des Darlegungstextes) sowie des Erhalts der Grünraumstrukturen mit alten Bäumen und gewachsener natürlich artenreich durchgrünter Hausgärten sowie der rückwärtigen Freiflächen zu erreichen. Ein völlig baugleiches Haus mit faktisch je 2 Wohnungen auf 4 Etagen wäre durch Zusammenlegung der zwei Wohnungen je Etage und Deklaration der unteren Wohnung als Büroräume für Freiberufler und des oberen Staffelgeschosses als Lagerfläche genauso genehmigungsfähig und mangels jeglicher Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung könnten je Grundstück noch zwei oder drei solcherlei Bauten untergebracht werden. Ebenso könnten die Grundstücke vollständig gerodet und gemulcht werden und mit Nebengebäuden zugestellt bzw. gänzlich zugestepflastert werden. Es handelt sich bei der Beschränkung auf 2 Wohnungen je Gebäude mithin um eine Festlegung, welche nur zum Schein getroffen wurde, um in Wirklichkeit etwas anderes zu bezwecken – nämlich einzig und allein, getrieben von Anwohnerprotesten im Lichte unmittelbar bevorstehender Kommunalwahlen, das derzeit akute Bauvorhaben in der Tannenstraße 31 zu verhindern. Mithin liegt eine unzulässige reine Negativplanung vor.

Die im Darlegungstext erwähnten Festlegungen „Dies soll kombiniert werden mit Festsetzungen zur Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Zulässigkeit von nur Einzel- und Doppelhäusern.“ sind im verbindlichen Planteil (Plankarte und textliche Festlegungen) nicht zu finden.

Die Einbeziehung von Wald im Außenbereich in das Plangebiet konterkariert die o.g. Ziele sogar noch.

- 5) Speziell materiell-rechtliche Anforderungen hinsichtlich Plan-Umweltprüfung, UVP-pflichtigem Vorhaben, Natura-2000 Verträglichkeit und speziellem Artenschutz

Im Falle einer wirksam restriktiven Planung, welche die Bebauung im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt, sind keine weiteren umweltbezogenen Prüfungen erforderlich. Sollte jedoch an der Inanspruchnahme von Außenbereich am Südrand des Plangebietes festgehalten werden, wird schon hier auf eine Reihe von Implikationen hingewiesen:

Im östlichsten Fünftel der Südflanke des Plangebietes auf Flurstück Nr. 229 schließt der

Geschützte Landschaftsbestandteil „LB Nr. 4 Speldorfer Bach“ mit einer Wiederaufforstungsfläche an und folgender Festsetzung als Au- und Bruchwald

„I. Schutzgegenstand LB "Speldorfer Bach" Flächengröße ca. 1,7 ha. Die genauen Grenzen sind in der Festsetzungskarte dargestellt. Bei dem geschützten Landschaftsbestandteil handelt es sich um eine nördliche Teilfläche des großen zusammenhängenden Waldgebietes des Broich-Speldorfer Waldes. Beim Speldorfer Bach handelt es sich um einen mäandrierenden Bach, der von Erlenwald begleitet wird. Stellenweise sind Übergänge zum Erlenbruch vorhanden. Es schließen sich ca. 50jährige Kiefermischbestände an, im Süden dominiert die Roteiche. Die Strauch- und Krautschicht ist dicht, es dominiert jedoch die Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), in der Krautschicht ist der Japanische Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) zu finden. Wertvoll sind die Torfmoosbestände und große Flächen mit Wald-Schachtelhalm (*Equisetum sylvaticum*). Der naturnahe Bach verlässt den Wald im Norden durch eine betongefasste Rinne.

II. Schutzzweck: Die Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil erfolgt gemäß § 23 a) und b) insbesondere - wegen des Vorkommens eines Auenwaldstandortes mit einem abschnittsweise naturnah mäandrierendem Bach als biotopvernetzendem Element; - wegen des Vorkommens gefährdeter oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten; - zur Erhaltung von für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Flächen. Der Auwald ist in Verbindung mit dem naturnah mäandrierenden Speldorfer Bach ein aus Arten- und Biotopschutzsicht wertvoller Standort für gefährdete Tier- und Pflanzenarten feuchter bis nasser Standorte. Im Gebiet sind folgende Biotoptypen nach § 62 LG NW ausgewiesen: - naturnahe und unverbaute Bachabschnitte, – Auenwälder, - Bruchwälder (fragmentarisch)“

Daraus folgt, dass bei Inanspruchnahme des unmittelbaren Umfeldes die Artenschutzprüfung ASP, sich keinesfalls auf die „planungsrelevanten Arten“ nach VV-Artenschutz NRW beschränken darf, sondern alle gefährdeten Tier- und Pflanzenarten feuchter bis nasser Standorte, d.h. alle entsprechenden Rote Liste Arten umfassen muss, da diese eindeutig als erhaltungszielbestimmende

maßgebliche Arten festgelegt sind. Zu denken ist hier insbesondere auch an Libellen und alle die kürzlich in der Roten Liste NRW 2017 hochgestuften Vogelarten.

Im Darlegungstext wurde dieser GLB Nr. 4 mit GLB Nr. 6 „Hangquellen des Bummelbachs“ verwechselt, welcher sich jedoch 800 m südwestlich des Plangebietes befindet. Die zitierte Nr. 4.2.6 im Landschaftsplan bezeichnet nicht die Schutzgebietsatzung, sondern die Wiederaufforstungsmaßnahmen.

Längs der gesamten Südgrenze schließt sich das

Landschaftsschutzgebiet 6 „Wald zwischen Wolfsburg und Uhlenhorstweg“ an, mit folgender Festsetzung:

I. Schutzgegenstand. LSG "Wald zwischen der Wolfsburg und dem Uhlenhorstweg" Flächengröße ca. 104,3 ha. Die genauen Grenzen sind in der Festsetzungskarte dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst Teile des Speldorfer Waldes an der Grenze zur Stadt Duisburg. Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes sind parkartige Anlagen der Wolfsburg, das Gelände der Stadtgärtnerei Duisburg am Kesselbruchweg und der Friedhof südlich der Hubertusburg. Weiterhin umgrenzt das Landschaftsschutzgebiet im wesentlichen den geschützten Landschaftsbestandteil "Buchenwald an der Arthur-Brocke-Allee" (Gl.-Nr. 2.4.2.3.).

*II. Schutzzweck. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 21 a), b) und c) LG, insbesondere zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter; zur Erhaltung und Entwicklung eines Freiraumes für die siedlungsnaher Erholung im Ballungsraum als Bestandteil des regionalen Freiraumsystems im Ruhrgebiet ("Grünzug A"); zur Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsraumes als großflächigem Element für den regionalen Biotopverbund im Ballungsraum; wegen der Bedeutung des mit naturnahen Waldbereichen und Gewässerabschnitten ausgestatteten Landschaftsraumes als Lebensraum für **eine Vielzahl, zum Teil gefährdeter oder bedrohter, Tier- und Pflanzenarten**. Bei dem Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um einen überwiegend forstlich genutzten Landschaftsraum auf Geschiebe-Lehmplatten der Lintorfer Sandterrasse. An der westlichen Abflachung der Sandterrasse befinden sich grundwasserbestimmte Rinnen und Mulden sowie Flugsand-Geschiebelehmhänge. Der Landschaftsraum ist in Teilbereichen mit naturnahen Landschaftselementen gut ausgestattet. Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes werden im ökologischen Fachbeitrag der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung gem. § 15a LG näher beschreiben. Danach handelt es sich um Quellen, naturnahe und unverbaute Bachabschnitte, Bruch- und Auwälder sowie naturnahe Waldflächen. In dem Landschaftsschutzgebiet kommen folgende Biotoptypen nach § 20c BNatSchG bzw. § 62 LG vor: - Quellen, - naturnahe und unverbaute Bachabschnitte, - Auenwälder."*

Das LSG ist somit ausdrücklich auch dem Natur- und Artenschutz gewidmet, und zwar ausdrücklich nicht nur gefährdeter und bedrohter mithin Rote Liste – Tier und Pflanzenarten, sondern aller dort lebenden Arten. Demzufolge darf sich die Artenschutzprüfung nicht nur auf „planungsrelevante Arten“ beschränken, sondern muss auch „Alterweltarten“ umfassen (vgl. diesbezügliche Stellungnahme von MIO e.V. ans LANUV).

Des Weiteren sind weite Teile des Uhlenhorster Waldes, welcher den Grünzug zwischen Duisburg und Mühlheim darstellt als NSG ausgewiesen.

Bereits 650 m südsüdwestlich liegt das **NSG Nr. 8 „Schengenholtzbachtal“** hier sind lediglich wieder allgemein „Vorkommen von in Nordrhein-Westfalen gefährdeten oder bedrohten Tier- und Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften“ als Schutzzweck definiert, aber keine einzelnen Arten aufgeführt.

1200 m südsüdwestlich des Plangebietes liegt **NSG Nr. 10 „Wambachtal und Oembergmoor“**. In der Schutzgebietsverordnung sind Biotop- und Vegetationstypen aufgeführt, aber keine maßgeblichen Arten präzisiert.

Das nächstgelegene Natura2000 Gebiet ist 2,5 km östlich **FFH-DE 4507-301 „Ruhraue in Mühlheim“**, mit dem Eisvogel als einziger maßgeblicher Art. Da das Plangebiet keine größeren Gewässer aufweist, sind bei vorliegender Entfernung keine beachtlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

6) Abwägung

Das Abwägungsmaterial wurde soweit ausgesprochen unvollständig ermittelt, jedoch dient gegenständliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gerade auch der Ermittlung von Abwägungsmaterial, wozu hier gerne beigetragen wird. Wesentliche, abzuwägende Punkte sind

a) Grünraumvernetzung, Gartenstadtcharakter, Artenreichtum in alten Hausgärten

Das Gebiet ist ökologisch außerordentlich hochwertig, da es Altholzmosaikflächen / Altholzinseln mit artenreichen Gräsern und Kräutern auf Freiflächen dazwischen enthält, gleichzeitig durch Gartenzäune und Wohnumfeld in Waldrandnähe Prädatoren wie Füchse draußen gehalten werden. Im Gegensatz zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist in den Hausgärten der Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln außerordentlich gering und bietet mit gewachsenen Gartenteichen auch hinreichend Tränke und Raum für teilweise wasseraffine Arten. Dem Gebiet kommt eine Trittsteinfunktion bei der Vernetzung von Grünräumen zu.

b) Vermeidung von Wärmeabsorptionskörpern, Hitzesommernächten, „urban heat islands“, Lokalklima. Die Gefahr von Wärmeabsorption durch Baukörper ist in südlichen Gebieten der USA seit Jahrzehnten bereits ein Thema. Es sind konsequent helle Materialien zur Straßen-, Flächen- und Dachbedeckung zu verwenden und genau für Kühlung und Schatten im Sommer alte Bäume zu erhalten

c) Schutz von Vögeln vor Prädatoren

Hier sollten durchaus dichte Gartenzäune angeregt werden, um zumindest gewisse Barrieren für Füchse, Waschbären, Marder etc. zu bieten.

d) Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030

Die Bundesrepublik hat sich völkerrechtlich zur Agenda 2030 – wie in der UNO Generalversammlung vom 25.09.2015 beschlossen – verpflichtet, mit ihren 17 Nachhaltigkeitszielen als Kernbestandteil. Dem hat sich auch etwa die kommunale Stadtplanung zu fügen und zu unterwerfen. Ziel Nr. 11 hat speziell Stadtentwicklung und Stadtplanung zum Gegenstand. Als Teilziel 11.7 ist ausdrücklich der Zugang zu öffentlichen Grünflächen formuliert: „11.7 Bis 2030 den allgemeinen Zugang zu sicheren, inklusiven und zugänglichen Grünflächen und öffentlichen Räumen gewährleisten, insbesondere für Frauen und Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.“ Des Weiteren strahlt hier auch Teilziel 15.2 „...die Entwaldung beenden...Aufforstung und Wiederaufforstung weltweit beträchtlich erhöhen...“ ein. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass der betroffene Grünzug

das zentrale Waldgebiet zwischen Duisburg, Mühlheim und Oberhausen ist und hinsichtlich Naherholung einen Einzugsbereich von ca. 1 Mio. Nutzern hat. Ansonsten ist das Gebiet bereits extrem verdichtet und an Grünstrukturen kommen sonst nur Stadtparks, die Flussauen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Stadtrandbereiche zur Erholung in Frage. Das Waldgebiet und der Grünzug sollten für jegliche bauliche Nutzung tabu sein. Es stehen Industriebrachen und in Mitleidenschaft gezogene Wohngebiete nebst ausufernder Gewerbegebietslandschaft sowie Leerstand zentrumsnaher Ladenlokale für Wohnungsneubau bzw. Umnutzung, Renovierung wirklich zu Hauf zur Verfügung.

Zusammenfassend handelt es sich um eine handwerklich lustlos angegangene „Schaufensterplanung“, welche offensichtlich einer unbequem gewordenen Bürgerinitiative lediglich bis nach der Kommunalwahl vom 13.09.2020 ein wenig Wind aus den Segeln nehmen sollte. In der Ausführung stellt sie sich als auf einen einzigen Bauwunsch gemünzte reine Negativplanung dar. Die formulierten positiven Entwicklungsziele übersetzen sich nicht in geeignete Festlegungen. Vorliegende Planung ist ungeeignet, mittel- bis langfristig den ökologisch sehr hochwertigen Grünbestand in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu erhalten, die dortige Artenvielfalt fortzuentwickeln und städtebauliche Fehlentwicklungen exzessiver Nachverdichtung entgegenzusteuern, sowie städtebaulich dringend gebotenen Anpassungen an die Klimaerwärmung vorzunehmen. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereich am unmittelbaren Siedlungsrand verkehrt das ursprüngliche Anliegen ins Gegenteil. Ein zusätzliches Indiz dafür, dass die Vorhabensnachbarschaft hier offensichtlich für dumm verkauft wird, ist die mangelnde Ausschöpfung der Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung. Ohne Not wurde unmittelbar eine Veränderungssperre beschlossen und damit 12 Monate verschenkt, welche durch das Instrument der Zurückstellung gegeben sind. Insgesamt verkürzt sich so die maximale Zeit zur Durchführung des gesamten Planungsverfahrens von 4 auf 3 Jahre.

Geeignete planerische Instrumente zur Begrenzung baulicher Nachverdichtung und Erhalt von Grünstrukturen sind: Die Festlegung von einer absoluten maximal zulässigen Bauhöhe über Grund, Verbot von Staffelgeschossen, Mindestmaß für die Dachneigung, Festlegung einer vorderen und hinteren Baulinie, von Grünflächen und die Kombination des Bebauungsplans mit einer Gestaltungssatzung, welche den Erhalt von Einzelbäumen vorsieht und Verstöße mit empfindlichen Bußgeldern ahndet, sowie „Steingärten des Grauens“ bzw. Pflasterung der gesamten Vorgartenfläche ausschließt. Um nur entschädigungsfreie teileignungsgleiche Eingriffe und keine vollenteignungsähnlichen Tatbestände zu generieren, ist darauf zu achten, kein Realgrundstück (angrenzende Flurstücke mit demselben Eigentümer, Eigentümereinheiten) vollständig mit der Festlegung „Grünfläche“ zu belegen. Nur einen Bau verhindern und auf den Nachbargrundstücken alle Möglichkeiten offen zu halten ist „Wasch mir den Pelz aber mach mich nicht nass“. Ein gelungenes Beispiel einer grünraumerhaltenden restriktiven Überplanung einer Villengegend, bei der alle Grundstückseigentümer einvernehmlich „Federn lassen mussten“ im Gegenzug aber wirksamen Schutz vor Verschandelung durch Nachverdichtung hatten, ist der Bebauungsplan 24/4, 9. Änderung „Am Martsacker“ der Stadt Marburg (Hessen), online unter file:///C:/Users/ANDREA~1/AppData/Local/Temp/b_321_04_0_000_09.pdf

Mit freundlichen Grüßen

2

6/6

Einsender: 2

Schreiben vom 28.09.2020

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung teilweise gefolgt.

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Verfahren und 2. Sichtprüfung:

In der Internet-Veröffentlichung zur frühzeitigen Beteiligung in diesem Bauverfahren wurden zur Einleitung zwei Pläne eingestellt, ein Luftbild sowie der Abgrenzungsplan des Plangebiets. Beide Pläne lassen sich in einem extra Fenster öffnen und stark vergrößern, so dass sowohl die Haus- als auch die Flurstücksnummern gut lesbar sind. Die dahingehende Kritik kann daher nicht nachvollzogen werden.

3. Konformität mit übergeordneten Planungen

Die ergänzende Information bezüglich der im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) bestehenden nachrichtlichen Übernahme, dass das Plangebiet weitgehend im Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz hinausgehende Einzugsgebiete (Zone III B) liegt, wurde in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

Die regionalplanerische Darstellung insbesondere des südlichen Plangebietes wurde konkretisiert. Hierzu wurde ergänzend folgender Text in die Begründung aufgenommen:

„Die bereits bebauten Flächen, die südlich der Fuchsgrube und östlich der Tannenstraße gelegen sind, sind im RFNP als ASB festgelegt. Die unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile im äußersten Süden sind als Waldbereiche mit den überlagernden Festlegungen „Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ und „Regionaler Grünzug“ festgelegt.

Die Grundstücke westlich der Tannenstraße und südlich der Fuchsgrube liegen im Regionalen Grünzug und teilweise in den BSLE.“

Die Plangebietsgrenze resultiert nur zum Teil auf den Grenzen der Abgrenzungssatzung „Uhlenhorster Wald“. Insbesondere die südliche Plangebietsgrenze nimmt die Grenze des anschließenden Landschaftsschutzgebietes auf. Das bedeutet nicht, dass das komplette Plangebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zum Innenbereich und somit zu Bauland erklärt wird.

Der Zulässigkeitsmaßstab zur Beurteilung neuer Bauvorhaben ergibt sich aus der jeweiligen Bestandsbebauung, insoweit dieser Bauungsplan keine Festsetzungen trifft. Infolgedessen sind die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB in Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bauungsplans ausreichend, um innerhalb des Plangebietes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne der o.g. Zielstellungen für das Plangebiet sicherzustellen.

Die Grün- und Gartenflächen, die als Freifläche von der Bebauung entlang der drei Straßen Tannenstraße, Schemelsbruch und Fuchsgrube umgeben sind, sind aufgrund ihrer Größe und Ausprägung als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen. Die Freifläche befindet sich außerhalb eines Bauungszusammenhangs. Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ist hier nicht möglich, so dass das städtebauliche Ziel – Erhalt der Grün- und Freiflächen – erreicht wird.

Die südlich der Bebauung an der Fuchsgrube angrenzenden Grünflächen sollen als Übergang zum Wald ebenfalls erhalten bleiben. Hier sind die südlichen Gebäudekanten als Abgrenzung zwischen den bebauten Bereichen gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB heranzuziehen. Eine weitergehende Festsetzung der Freiflächen ist daher auch an dieser Stelle nicht notwendig.

Die Vermutung, dass die Planung zur Abgreifung höherer Straßenausbaubeiträge dienen soll, ist nicht nachvollziehbar. Dieser einfache Bauungsplan setzt keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Ein Straßenausbau wird durch den Bauungsplan nicht begründet.

4. Zulässigkeit der Festsetzungen

Die Kritik an den fehlenden Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung kann nicht geteilt werden. Im Bauungsplan „Tannenstraße/ Schemelsbruch/ Fuchsgrube – L 16“ soll, wie richtigerweise dargestellt, ganz überwiegend eine maximal zulässige Anzahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt werden. Diese Festsetzung wird als geeignet angesehen, um das zentrale Planungsziel, die Steuerung der Wohndichte durch die quantitative Beschränkung der hinzutretenden Wohneinheiten, zu erreichen.

Dies soll kombiniert werden mit der Festsetzung der Zulässigkeit von nur Einzel- bzw. entlang der Straße Schemelsbruch auch Doppelhäusern.

Es ist nicht erforderlich, die im Plangebiet vorhandenen zwei größeren Grünbereiche gesondert festzusetzen. Wie bereits unter Punkt 3. dargelegt, kann das Ziel – Erhalt der Grün- und Freiflächen – auch durch die Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB erreicht werden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sollen ausdrücklich auch Um- und/ oder Neubauten in geringem Umfang zulassen. Eine erhebliche Verdichtung der Bebauung sowie eine Änderung des Gebietscharakters durch Hinzutreten weiterer Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht möglich.

Die im Plangebiet bereits bestehenden und genehmigten Wohngebäude genießen unabhängig von der baulichen Ausführung Bestandschutz.

5. Speziell materiell-rechtliche Anforderungen hinsichtlich Plan-Umweltprüfung, UVP-pflichtigem Vorhaben, Natura-2000 Verträglichkeit und speziellem Artenschutz

Die Einbeziehung von Wald im südlichen Plangebiet bedeutet nicht die Umwandlung dieser Flächen in Bauland. Wie oben dargestellt, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen weiterhin nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB.

Speldorfer Bach

Die Bezeichnung des geschützten Landschaftsbestandteils wurde in der Begründung mit Umweltbericht korrigiert.

Der Speldorfer Bach wird, soweit er im Plangebiet verläuft, innerhalb eines 10,80 m breiten Gewässerrandstreifens festgesetzt. Da der Bach derzeit teilweise verrohrt verläuft, ist durch die Festsetzung auch eine spätere Offenlegung des Gewässers weiterhin möglich.

Artenschutz

Durch den Bebauungsplan wird kein neues Baurecht geschaffen, das über den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab hinausgeht. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass das in „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) als Fall 2 genannte Ergebnis festgestellt wird: „Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/ oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten, Fazit: Der Plan/ das Vorhaben ist zulässig.“

Aufgrund dieser Prognose kann auf zusätzliche Untersuchungen und Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden.

Da aber im Geltungsbereich des Bebauungsplans und Umfeld Vorkommen streng und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt sind, ist das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht von vornherein ausgeschlossen. Nach Nr. 2.1 der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) u.a. bei genehmigungsfreien Vorhaben wie Gebäudeabbrüchen und bei der Zulassung von nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben. Bei entsprechenden Änderungen im Plangebiet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Artenschutzprüfung durch das Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, durchzuführen. Dazu sind dort prüffähige Unterlagen einzureichen, i.d.R. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Der Umfang der Unterlagen ist vorab mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6. Abwägung

Wie bereits unter Punkt 4. dargelegt, handelt es sich bei dem bewerteten Abwägungsmaterial um den Stand zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Die genannten Anregungen wurden zum Teil in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zentrale Ziele des Bebauungsplans sind die planerische Steuerung der Wohndichte durch die quantitative Beschränkung der hinzutretenden Wohneinheiten und der Erhalt des Gebietscharakters durch Festsetzung der Zulässigkeit nur von Einzel- bzw. in einem Teilbereich auch Doppelhäusern.

Auch der Erhalt der gebietsprägenden Grün- und Freiflächen ist Ziel der Planung. Wie oben bereits ausgeführt, ist die „Dreiecksfläche“ im Innenbereich der drei Straßen Tannenstraße, Schemelsbruch und Fuchsgrube aufgrund ihrer Größe und Ausprägung als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen. Die Freifläche befindet sich außerhalb eines Bauungszusammenhangs. Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ist hier nicht möglich, so dass das städtebauliche Ziel – Erhalt der Grün- und Freiflächen – erreicht wird.

Die südlich der Bebauung an der Fuchsgrube angrenzenden Grünflächen sollen als Übergang zum Wald ebenfalls erhalten bleiben. Hier sind die südlichen Gebäudekanten als Abgrenzung zwischen den bebauten Bereichen gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB heranzuziehen. Eine weitergehende Festsetzung der Freiflächen ist daher auch an dieser Stelle nicht notwendig.

Die im Plangebiet bereits bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen genießen unabhängig von der Ausführung Bestandschutz.

Zudem ist die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beachten, ein entsprechender Hinweis ist im Anschluss an die textlichen Festsetzungen erfolgt.

Die konkrete Ausgestaltung der Gebäude obliegt – im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sowie der §§ 34 und 35 BauGB - dem jeweiligen Grundstückeigentümer. Die angesprochenen gestalterischen Festsetzungen u.a. zur Materialwahl von Straßen- und Dachbedeckungen und zu dichten Gartenzäunen sollen nicht erfolgen.

Der an das Plangebiet angrenzende Grünzug ist durch das Planvorhaben nicht betroffen. Die im Plangebiet befindlichen Waldflächen dienen bereits jetzt nicht als Erholungsflächen für die Bevölkerung, da es sich um eingezäunte Privatgrundstücke handelt. Eine Bebaubarkeit der Waldflächen wird auch nach in Kraft treten dieses Bauungsplans nicht gegeben sein.

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung

████████████████████
Per E-Mail: daniela.schulz@muehlheim-ruhr.de
Stadt Mülheim an der Ruhr
Frau Daniela Schulz
Hans-Böckler-Platz 5
45466 Mülheim an der Ruhr

Düsseldorf, 12.09.2022

Unser Zeichen: ██████████
██████████ / **Stadt Mülheim an der Ruhr**

Sehr geehrte Frau Schulz,

namens und Kraft Vollmacht unserer Mandantin ██████████
██████████, erheben wir während der Offenlage des
Bebauungsplanentwurfs L16 folgende Einwendungen:

Unsere Mandantin verfolgt das Ziel, dass die vorhandene aufgelockerte
Bebauung nicht durch eine Bebauung mit zunehmender Dichte und
einer zu hohen Anzahl von Wohneinheiten ersetzt werden kann. Vom
Grundsatz her begrüßt unsere Mandantin daher die geplante Festset-
zung für das Umfeld ihres Grundstücks, wonach ausschließlich Ein-
zelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Im Übrigen soll nach dem Willen der Stadt Mülheim §§ 34, 35 BauGB
Anwendung finden. Dies ist nicht ausreichend. Insbesondere berücksich-
tigt die Stadt Mülheim an der Ruhr nicht, dass durch geschickte
Grundstücksteilungen eine Mehrung des Baurechts eintreten kann.
Wird z.B. ein sehr breites Grundstück der Länge nach geteilt, können
so auf einem bisherigen Grundstück zwei Einzelhäuser mit je zwei
Wohneinheiten, mithin vier Wohneinheiten entstehen. Denkbar wäre
dies sogar auch durch horizontale Teilungen des Grundstücks, sofern
das faktische Baufenster eine hintereinander gelagerte Bebauung her-
gibt. Letzteres ist in Anbetracht des zurückspringenden Gebäudes



Seite 2

Tannenstraße 35 im Einzelfall nicht ganz simpel zu beantworten, weshalb entsprechende Festsetzungen zum Baufenster städtebaulich erforderlich sind, um die Ziele der Stadt Mühlheim an der Ruhr eindeutig zu sichern. Dies regen wir hiermit an.

Festzustellen ist somit insgesamt, dass unsere Mandantin die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt begrüßt und befürwortet. Die Umsetzung durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist jedoch nicht vollständig geglückt, da durch die planerische Zurückhaltung über § 34 BauGB eine Bebauung entstehen könnte, die so dann eben doch nicht den Zielvorstellungen der Stadt entspräche.

Mit freundlichen Grüßen



Einsender: 1

Schreiben vom 12.09.2022

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung nicht gefolgt.

Vor dem Hintergrund bestehender Nachverdichtungstendenzen im Plangebiet wird beabsichtigt, den locker bebauten und stark durchgrüntem Gebietscharakter des Wohngebietes mit seiner dominierenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu bewahren. Hierzu ist es erforderlich, die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet gebietsverträglich und angepasst planerisch zu steuern. Gleichzeitig wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die zusammenhängenden Grünbereiche aus Gründen des Schutzes des Gebietscharakters sowie der Natur in diesem Übergangsbereich von Wohnbauflächen zu Wald- und Friedhofsflächen zu erhalten.

Zentrale Ziele des Bebauungsplanes sind somit die planerische Begrenzung der Wohndichte durch die quantitative Beschränkung der hinzutretenden Wohneinheiten und der Erhalt des Gebietscharakters mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zusammenhängender Grünbereiche. Dennoch sollen maßvolle Neu- und Umbauten weiterhin zulässig sein.

Mit dem Bebauungsplan wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten begrenzt. Dies wird kombiniert mit der Festsetzung der Zulässigkeit von nur Einzel- bzw. entlang der Straße Schemelsbruch auch Doppelhäusern. Das bereits vorhandene Mehrfamilienhaus am Schemelsbruch wird als Ausnahmefall mit maximal neun Wohnungen pro Wohngebäude gemäß der Baugenehmigung festgesetzt.

Im Übrigen werden die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB als ausreichend erachtet, um innerhalb des Plangebietes die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne der o.g. Zielstellungen für das Plangebiet sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird zukünftig nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes und im Übrigen weiterhin nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sein. Eine Ausdehnung der Bebauung in den nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereichen wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Die Möglichkeit, ein Grundstück zu teilen, wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Allerdings trifft die reine Teilung keine Aussage über eine zulässige Bebauung, d.h., es können bei einer Teilung durchaus auch nicht bebaubare Grundstücke entstehen.

Bebauungsplan „Tannenstraße/ Schemelsbruch/ Fuchsgrube – L 16“ –
Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung

23/09/2022 10:28

S. 01/03

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Mülheim/Ruhr
An den
Oberbürgermeister der
Stadt Mülheim/Ruhr
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Postfach 101953
45466 Mülheim/Ruhr

[REDACTED]
Mülheim, den 22.09.2022
Telefon: 0208/[REDACTED]

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Tannenstraße/Schemelsbruch/Fuchsgrube – L 16
Bedenken und Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Hausgrundstücks [REDACTED] in Mülheim Ruhr.

Zu dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan habe ich folgende Bedenken und Anregungen:

1. Der Bebauungsplan sieht eine Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und im Bereich der Straße Schemelsbruch in dem mit A gekennzeichneten Bereich Einzel- und Doppelhäuser vor.

Diese Festsetzung und die zur Begründung angeführten Argumente weisen erhebliche Abwägungsdefizite auf.

a) In der Begründung des Bebauungsplanes ist angeführt:

„Durch den Bebauungsplan wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude sowie die zulässige Gebäudeform begrenzt. Diese Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist gerechtfertigt und

städtisch erforderlich. Das Interesse der Allgemeinheit stellt hier den gewichtigeren Belang dar, da durch die Bauleitplanung zur Bewahrung des Gebietscharakters und dem Erhalt zusammenhängender Grünflächen die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Das private Interesse einer uneingeschränkten Nutzbarkeit eines Grundstückes ist dem gegenüber geringer zu werten; ein Anspruch auf eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksnutzung besteht nicht.“

Diese nur sehr allgemein gehaltene Begründung reicht zu einer sachgemäßen Abwägung der Belange der Allgemeinheit und der privaten Belange nicht aus. Sie berücksichtigt das Ausmaß der Beeinträchtigung der privaten Belange durch Einschränkung der baulichen Nutzung nicht angemessen. In dem mit C im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich hat die Stadt Mülheim Ruhr noch in jüngerer Zeit nach § 34 BauGB ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten genehmigt. Jetzt sollen nur noch zwei Wohneinheiten in einem Einfamilienhaus im Gebiet des Bebauungsplanes zulässig sein. Die Beschränkung ist unverhältnismäßig.

b) In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es:

„Bis auf das abweichend mit neun Wohneinheiten festgesetzte Mehrfamilienhaus, entsprechen jedoch alle bestehenden Wohngebäude den Festsetzungen des Bebauungsplanes.“

Diese Begründung ist anzutreffend. Es staunt nicht, dass sich im Planungsgebiet – von dem gerade erst fertiggestellten Mehrfamilienhaus abgesehen – im vorhandenen Bestand nur Gebäude befinden, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

c) Die Begründung der Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude ist widersprüchlich und inkohärent. Im mit A bezeichneten Planungsgebiet sind Doppelhäuser zulässig. Das führt dazu, dass je Doppelhaus zwei Wohnungen zulässig sind. Dann besteht kein sachlicher Grund, in Einzelhäusern nicht auch vier Wohnungen bauplanerisch vorzusehen.

d) Der Bebauungsplan wird weiter folgendermaßen begründet:

„Das Interesse der Allgemeinheit stellt hier den gewichtigeren Belang dar, da durch die Bauleitplanung zur Bewahrung des Gebietscharakters und dem Erhalt zusammenhängender Grünflächen die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.“

Das Abwägungsverhalten der Stadt Mülheim Ruhr ist inkohärent.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet hat die Stadt Mülheim Ruhr in jüngerer Zeit auf dem Gelände der ehemaligen evangelischen Akademie am Uhlenhorstweg großflächig und in einem massiven Ausmaß eine Mehrfamilienhausbebauung im Außenbereich genehmigt.

23/09/2022 10:26

S. 03/03

2. Die Begründung des Bebauungsplanes lautet auszugsweise:

„Die Grün- und Gartenflächen, die als Freifläche von der Bebauung entlang der drei Straßen Tannenstraße, Schemelsbruch und Fuchsgrube umgeben sind, sind aufgrund ihrer Größe und Ausprägung als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen. Die Freifläche befindet sich außerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ist hier nicht möglich, so dass das städtebauliche Ziel – Erhalt der Grün- und Freiflächen – erreicht wird.“

Diese Ausführungen könnten dazu benutzt werden, die nach § 34 BauGB mögliche Bebauung einzuschränken. Es ist keineswegs so, dass die gesamten rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen der Hauptgrundstücke Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB sind. Vielmehr muss zumindest in unmittelbarer Nähe zur vorhanden Bebauung die Errichtung von Anbauten oder Gartenhäusern möglich sein.

3. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Altbestand des Gebäudes [REDACTED] sind unzutreffend. Mit Ausnahme der 2013 errichteten Doppelgarage ist das Gebäude zweigeschossig.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Einsender: 3

Schreiben vom 23.09.2022

Stellungnahme:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Mülheim an der Ruhr wird der Anregung nicht gefolgt.

Zu 1 a) Die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Mülheim an der Ruhr, den vorhandenen Gebietscharakter des Plangebietes zu bewahren. Auslöser für die erfolgte Beschränkung war die Genehmigung des im Bereich C mittlerweile realisierten Mehrfamilienhauses. Dieses ist folglich als einziger Baukörper im Plangebiet entsprechend dem genehmigten Bestand mit mehr als zwei Wohneinheiten festgesetzt. Der Standpunkt, dass infolgedessen in allen übrigen Bereichen ebenfalls mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sein müssten, wird nicht geteilt. Es ist gerade das erklärte Planungsziel, den Charakter der Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu bewahren.

Zu b und c) Die Unterteilung des Plangebietes in Bereiche, in denen nur Einzel- bzw. zusätzlich auch Doppelhäuser zulässig sein sollen, wurde anhand des vorhandenen Gebäudebestands getroffen. Selbstredend sind in einem Doppelhaus mit zwei Hälften dann insgesamt bis zu vier Wohneinheiten zulässig. Der Gebietscharakter wird durch die Festsetzung der Doppel- und Einzelhäusern gewahrt. Die weitere Zulassung von Mehrfamilienhäusern würde diesem Planungsziel zuwiderlaufen.

Zu d) Die Abwägung in diesem Planverfahren bezieht sich auf die Sachverhalte innerhalb des Plangebiets. An anderen Stellen im Stadtgebiet kann die Abwägung anders ausfallen.

Zu 2) Der Innenbereich der Dreiecksfläche Tannenstraße, Schemelsbruch und Fuchsgrube wird als „Außenbereich im Innenbereich“ gemäß § 35 BauGB eingestuft. Die Grenze zwischen dem Innen- und dem Außenbereich verläuft hier an den rückwärtigen Bauungskanten entlang. Über die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben im Plangebiet ist keine allgemeingültige Aussage möglich, da im bauaufsichtlichen Verfahren eine Vielzahl von Parametern im geprüft wird.

Zu 3) Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Geschossigkeit der Gebäude im Plangebiet. Von daher kann der Hinweis nicht nachvollzogen werden.