

Bebauungsplan

„Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“

Stadtbezirk: 3

Gemarkung: Saarn

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteili- gung nach § 3 Abs. 1 BauGB

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

1

EINGEGANGEN

21. Juli 2021

AMT 61

An

Amf für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Postfach 10 19 53

45466 Mülheim an der Ruhr

Datum

18.07.2021

Bebauungsplan „Bremer Straße/Alte Straße – Y15“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Bauungsplan s.o. möchten wir als betroffene Anwohner wie folgt Stellung nehmen:

Wir begrüßen den Bauungsplan der Stadt hinsichtlich der kompletten Erhaltung der Grünflächen im Hinterland zwischen Bremer/Oldenburger/Lübecker Straße im oberen Bereich und der Alte Straße im unteren Bereich.

Da dieser Bereich einen erheblichen Höhenunterschied aufweist (bis zu 20m), ist es besonders wichtig zu beachten wie sich das Grund- und Niederschlagswasser bei einer Bebauung negativ verändern würde. Eine Grünfläche verzögert den raschen Abfluss von Niederschlagswasser und speichert noch Stunden nachdem der Regen aufgehört hat das Wasser. Diese Fähigkeit haben versiegelte Flächen nicht. Die Kanalisation wird überbelastet, Niederschlagswasser kann nicht versickern, das Hochwasser steigt. Ein Szenario das gerade in der aktuellen Starkregenperiode erschreckende Auswirkungen gezeigt hat. Es ist ein aktiver Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge zu beachten.

Eine Grünfläche hat zudem eine kühlende Wirkung durch Verdunstung der Feuchtigkeit. Hier spielt der Klimawandel eine tragende Rolle. Steigende Temperaturen werden durch stärkere Nahverdichtung gefördert. (Für 1t Beton werden allein 750 kg CO² freigesetzt.) Grünflächen, hier vor allem Bäume und Unterholz filtern Feinstaub und erzeugen Sauerstoff. Auch hier können versiegelte Flächen nicht mithalten.

Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe halten wir für bedenklich, da bereits große Areal für die Nahverdichtung zu Verfügung stehen: Saarner Straße, Ibing Brauerei und Lindgens Areal. Bei den beiden letztgenannten Arealen verfolgen wir seit Jahren die Diskussion um die erhöhte Verkehrsbelastung und die Unmöglichkeit das Gebiet anderweitig zu erreichen als über den Kassenberg und der Düsseldorfer Straße. Weitere

Nahverdichtungen würden die Erschließungsstraßen nicht vertragen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen beinhaltet einen Anstieg der Treibhausgasemission.

Hinzu kommt die Überbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme. (Die Kanalisation der Alte Straße wurde in den 60er Jahren gebaut und lässt bei Starkregen bereits jetzt schon eine Überbelastung erkennen. Das Starkregenwasser kann nicht zeitnah abfließen.) Entsorgungssysteme können nicht an die Hinterlandbebauung heran (über 50 m Tiefe-Müllfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr dürfen diese Entfernung nicht rückwärts fahren), sofern diese nicht entsprechend breit sind. Des Weiteren sind dann große Wendekreise gesetzlich gefordert. Hier müsste der Berg „weichen“. Dafür fehlen die Flächen.

Das Bundesumweltamt fordert zum Erhalt von Grünflächen – zum Flächensparen - auf. Bebaute Grünflächen gehören nicht zu den regenerativen Ressourcen unserer Stadt und sind für Generationen unwiederbringlich verloren. Naherholungsgebiete für Bürger dürfen nicht verloren gehen. Gerade dieser Grünstreifen ist ortsbildprägend und kann über weite Distanzen in der Stadt gesehen werden.

Als Anwohner eines Grundstückes, dass im letzten Jahr stark „gerodet“ wurde (Gemarkung Saarn, [REDACTED] konnten wir beobachten, was ein so eklatanter Eingriff in die Natur mit dem Ökosystem „Natur“ anrichtet. Nachdem einige Bäume im Hinterland gefällt wurden, blieben die Vögel aus. Der Buntspecht suchte verzweifelt sein Nest und die Eichhörnchen rannten über „unseren“ Berg ohne ihren Wohnort zu finden. Wir hingen einen Spechtkasten auf und waren erfreut als wenigstens der Specht sein Winterquartier bezogen hat. Nun erobert das Unterholz das Land wieder und die Vögel und Fledermäuse sind zurück. Die Biodiversität der Natur muss erhalten bleiben.

Nachdem nun nur noch ein paar Bäume in „unserem“ Wald erhalten sind, hat der Starkwind auf unseren Grundstücken zugenommen. Nicht die fehlenden Bäume, sondern die bestehenden Bäume dienen der Starkwindvorsorge.

Da etwa 20 Bäume (u.a. auch Eichen) in unserem Hinterland gefällt wurden, würden wir es begrüßen, wenn hier eine Aufforstung als Auflage des Eigentümers befürwortet wird. Eine Auffahrt, auch über städtisches Grundstück, wurde genehmigt, obwohl keine Verwendung für diese besteht. Ein Rückbau der geschotterten Fläche beantragen wir ebenfalls.

Über eine positive Rückmeldung freuen wir uns!

Mit freundlichen Grüßen



Einwand erhebende Person:	Nr. 1	Datum Schreiben:	18.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan s.o. möchten wir als betroffene Anwohner wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Wir begrüßen den Bebauungsplan der Stadt hinsichtlich der kompletten Erhaltung der Grünflächen im Hinterland zwischen Bremer/Oldenburger/Lübecker Straße im oberen Bereich und der Alte Straße im unteren Bereich.</p> <p>Da dieser Bereich einen erheblichen Höhenunterschied aufweist (bis zu 20m), ist es besonders wichtig zu beachten wie sich das Grund- und Niederschlagswasser bei einer Bebauung negativ verändern würde. Eine Grünfläche verzögert den raschen Abfluss von Niederschlagswasser und speichert noch Stunden nachdem der Regen aufgehört hat das Wasser. Diese Fähigkeit haben versiegelte Flächen nicht. Die Kanalisation wird überbelastet, Niederschlagswasser kann nicht versickern, das Hochwasser steigt. Ein Szenario das gerade in der aktuellen Starkregenperiode erschreckende Auswirkungen gezeigt hat. Es ist ein aktiver Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge zu beachten.</p> <p>Eine Grünfläche hat zudem eine kühlende Wirkung durch Verdunstung der Feuchtigkeit. Hier spielt der Klimawandel eine tragende Rolle. Steigende Temperaturen werden durch stärkere Nahverdichtung gefördert. (Für 1 t Beton werden allein 750 kg CO2 freigesetzt.) Grünflächen, hier vor allem Bäume und Unterholz filtern Feinstaub</p>		<p>Der Bebauungsplan „Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“ regelt als einfacher Bebauungsplan in erster Linie die überbaubaren Flächen. Diese sichern hauptsächlich die Bestandsbebauung und ermöglichen auch in Zukunft maßvolle An- und Umbauten. Gleichzeitig werden die im Innenbereich liegenden Grün- und Gartenflächen von Bebauung freigehalten und können weiterhin ihre positive ökologische Funktion erfüllen.</p> <p>Als Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen sowie zur Grüngestaltung des Plangebietes wurde für Neubebauungen eine Dachbegrünung festgesetzt. Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sollen extensiv begrünt werden und so ökologisch wirksame Vegetationsflächen bilden, die Lebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. Zudem leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entlastung der Kanalisation.</p>	

und erzeugen Sauerstoff. Auch hier können versiegelte Flächen nicht mithalten.

Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe halten wir für bedenklich, da bereits große Areale für die Nahverdichtung zu Verfügung stehen: Saarer Straße, Ibing Brauerei und Lindgens Areal. Bei den beiden letztgenannten Arealen verfolgen wir seit Jahren die Diskussion um die erhöhte Verkehrsbelastung und die Unmöglichkeit das Gebiet anderweitig zu erreichen als über den Kassenberg und der Düsseldorfer Straße. Weitere Nahverdichtungen würden die Erschließungsstraßen nicht vertragen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen beinhaltet einen Anstieg der Treibhausgasemission.

Hinzu kommt die Überbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme. (Die Kanalisation der Alte Straße wurde in den 60er Jahren gebaut und lässt bei Starkregen bereits jetzt schon eine Überbelastung erkennen. Das Starkregenwasser kann nicht zeitnah abfließen.) Entsorgungssysteme können nicht an die Hinterlandbebauung heran (über 50 m Tiefe - Müllfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr dürfen diese Entfernung nicht rückwärts fahren), sofern diese nicht entsprechend breit sind. Des Weiteren sind dann große Wendekreise gesetzlich gefordert. Hier müsste der Berg „weichen“. Dafür fehlen die Flächen.

Umfangreiche Möglichkeiten für eine erstmalige Bebauung und somit Bodenversiegelung werden durch die Planung nicht begründet. Folglich ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Die Erschließung des Plangebiets ist über vorhandene Straßen gesichert und die vorhandenen Wohngebäude sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Eine Erweiterung des Kanalnetzes wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Eine kurzzeitige Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregen ist überall im Stadtgebiet möglich und technisch nicht zu vermeiden.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands sowie der Grün- und Freiflächen. Eine erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) soll gerade nicht ermöglicht werden. Daher werden keine zusätzlichen Erschließungsstraßen benötigt.

Das Bundesumweltamt fordert zum Erhalt von Grünflächen - zum Flächensparen - auf. Bebaute Grünflächen gehören nicht zu den regenerativen Ressourcen unserer Stadt und sind für Generationen unwiederbringlich verloren. Naherholungsgebiete für Bürger dürfen nicht verloren gehen. Gerade dieser Grünstreifen ist ortsbildprägend und kann über weite Distanzen in der Stadt gesehen werden.

Als Anwohner eines Grundstückes, dass im letzten Jahr stark „gerodet“ wurde (Gemarkung Saarn, Flur XXX, Flurstück XXX) konnten wir beobachten, was ein so eklatanter Eingriff in die Natur mit dem Ökosystem „Natur“ anrichtet. Nachdem einige Bäume im Hinterland gefällt wurden, blieben die Vögel aus. Der Buntspecht suchte verzweifelt sein Nest und die Eichhörnchen rannten über „unseren“ Berg ohne ihren Wohnort zu finden. Wir hingen einen Spechtkasten auf und waren erfreut als wenigstens der Specht sein Winterquartier bezogen hat. Nun erobert das Unterholz das Land wieder und die Vögel und Fledermäuse sind zurück. Die Biodiversität der Natur muss erhalten bleiben.

Nachdem nun nur noch ein paar Bäume in „unserem“ Wald erhalten sind, hat der Starkwind auf unseren Grundstücken zugenommen. Nicht die fehlenden Bäume, sondern die bestehenden Bäume dienen der Starkwindvorsorge.

Da etwa 20 Bäume (u.a. auch Eichen) in unserem Hinterland gefällt wurden, würden wir es begrüßen, wenn hier eine Aufforstung als Auflage des Eigentümers befürwortet wird. Eine Auffahrt, auch über städtisches Grundstück, wurde genehmigt, obwohl keine Verwendung für diese besteht. Ein Rückbau der geschotterten Fläche beantragen wir ebenfalls.

Über eine positive Rückmeldung freuen wir uns!

Der vorhandene Grünstreifen liegt außerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen und kann folglich nicht bebaut werden. Da es sich bei den Flächen jedoch um Privateigentum handelt, stehen diese nicht als Naherholungsgebiet für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

In Mülheim an der Ruhr gilt die städtische Baumschutzsatzung. Die Fällung von Bäumen ist unter den dort genannten Voraussetzungen genehmigungspflichtig. Innerhalb dieses Rahmens bewegt sich die Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern.

Flächen, auf denen sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes befindet, unterliegen besonderem Schutz. Sollen Waldflächen anderweitig genutzt werden, liegt eine Waldumwandlung vor, die kompensiert werden muss. Die angesprochenen Fällungen sind aber bereits erfolgt, daher kann die Kompensation nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Gleiches gilt für die genannte Grundstückszufahrt.

Urbanski, Achim

Von: Blasius, Melanie
Gesendet: Dienstag, 27. Juli 2021 15:11
An: Tuschen, Dagmar; Urbanski, Achim
Betreff: WG: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Anregungen B-Planverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ Hölscher

z.K.

LG Melanie

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: webteam@muelheim-ruhr.de <webteam@muelheim-ruhr.de> Im Auftrag von [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 27. Juli 2021 13:49
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@muelheim-ruhr.de>
Betreff: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Anregungen B-Planverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ Hölscher

Gesendet von Benutzer: gast

Diese Werte wurden eingegeben:

==Persönliche Daten==

Name: [REDACTED]
Vorname: [REDACTED] 2 [REDACTED]
Straße: [REDACTED]
Hausnummer: [REDACTED]
PLZ: [REDACTED]
Ort: Mülheim
E-Mail: [REDACTED]

==Angaben zum Verfahren==

Betrifft: B-Planentwurf
Bezeichnung: Anregungen B-Planverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ [REDACTED]
Anregungen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir die Möglichkeit zur Teilnahme an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15“ wahr. Wir sind Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Saarn, Flur [REDACTED] 2.1 [REDACTED].

Grundsätzlich begrüßen wir den Plan zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form, um den Charakter der Siedlung zu erhalten. Gleichwohl wird voraussichtlich eine deutliche Wertminderung unseres Grundstücks Flurstück [REDACTED] die [REDACTED] 2.2 [REDACTED] Folge sein. Bisher wäre eine Bebauung des Grundstücks gemäß §34 BauGB möglich gewesen, was, so der Bebauungsplan wie

[Seite]

vorgeschlagen beschlossen wird, nicht mehr der Fall sein wird.
Der Grundstückwert als Grünland wird entsprechend geringer bewertet werden.

Das wäre für uns unter folgenden Voraussetzung akzeptabel:
Die oberhalb am Hang liegenden Grundstücke zeichnen sich
aktuelle besonders durch die freie Weitsicht ins Ruhrtal aus.
Dies sollte auch zukünftig durch eine Begrenzung der Bauhöhen
im Planungsbereich sichergestellt sein.

In Bezug auf unser Grundstück müsste dafür sichergestellt
werden, dass die Bebauungshöhe der in der Stichstraße der Alten
Straße liegenden Nachbargrundstücke zu unserem Grundstück,
insbesondere Flur ■■■ Flurstück ■■■ und Flur ■■■ Flurstück
■■■ auf das aktuelle Niveau festgeschrieben wird. Durch die
starken Höhenunterschiede im Gelände ist uns unklar, ob die
aktuelle Bebauung hier als ein- oder zweigeschossig angesehen
wird.

2.3

Grundsätzlich sollte für den Planungsbereich (ausgenommen ggfs.
des an die Saarner Str. angrenzenden Bereiches) eine maximale
Bebauungshöhe von zwei Vollgeschossen festgeschrieben werden.
Eine höhere Bebauung sollte ausgeschlossen werden, da es
hierdurch zu erheblichen Beeinträchtigungen der freien Sicht
für die oberhalb am Hang gelegenen Häuser kommen würde.

Für die Aufnahme dieser Vorgaben in den Bebauungsplan wären wir
Ihnen dankbar. Falls Sie weitere Erläuterungen benötigen,
Unklarheiten bestehen oder Sie sich vor Ort selbst ein Bild der
Situation machen möchten, stehen wir gerne bereit.

Mit freundlichen Grüßen

2

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

[Seite]

Einwand erhebende Person:	Nr. 2	Datum Schreiben:	27.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Gerne nehmen wir die Möglichkeit zur Teilnahme an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" wahr. Wir sind Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Saarn, XXX.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir den Plan zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form, um den Charakter der Siedlung zu erhalten. Gleichwohl wird voraussichtlich eine deutliche Wertminderung unseres Grundstücks Flurstück XXX die Folge sein. Bisher wäre eine Bebauung des Grundstücks gemäß §34 BauGB möglich gewesen, was, so der Bebauungsplan wie vorgeschlagen beschlossen wird, nicht mehr der Fall sein wird. Der Grundstückswert als Grünland wird entsprechend geringer bewertet werden.</p> <p>Das wäre für uns unter folgenden Voraussetzung akzeptabel: Die oberhalb am Hang liegenden Grundstücke zeichnen sich aktuelle</p>		<p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Das städtebauliche Ziel – die Freihaltung des Innenbereichs und der zusammenhängenden Grünflächen bei gleichzeitiger Sicherung des Gebäudebestands – wird über die Festsetzung von überbaubaren Flächen erreicht. Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten.</p> <p>Die Realisierung von Bauland in diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.</p> <p>Gebäudehöhen werden in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Als einfacher Bebauungsplan regelt dieser im konkreten Fall im Wesentlichen die überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch die</p>	

besonders durch die freie Weitsicht ins Ruhrtal aus. Dies sollte auch zukünftig durch eine Begrenzung der Bauhöhen im Planungsbereich sichergestellt sein. In Bezug auf unser Grundstück müsste dafür sichergestellt werden, dass die Bebauungshöhe der in der Stichstraße der Alten Straße liegenden Nachbargrundstücke zu unserem Grundstück, insbesondere Flur XXX, Flurstück XXX und Flur XXX, Flurstück XXX auf das aktuelle Niveau festgeschrieben wird. Durch die starken Höhenunterschiede im Gelände ist uns unklar, ob die aktuelle Bebauung hier als ein- oder zweigeschossig angesehen wird.

Grundsätzlich sollte für den Planungsbereich (ausgenommen ggfs. des an die Saarner Str. angrenzenden Bereiches) eine maximale Bebauungshöhe von zwei Vollgeschossen festgeschrieben werden. Eine höhere Bebauung sollte ausgeschlossen werden, da es hierdurch zu erheblichen Beeinträchtigungen der freien Sicht für die oberhalb am Hang gelegenen Häuser kommen würde. Für die Aufnahme dieser Vorgaben in den Bebauungsplan wären wir Ihnen dankbar. Falls Sie weitere Erläuterungen benötigen, Unklarheiten bestehen oder Sie sich vor Ort selbst ein Bild der Situation machen möchten, stehen wir gerne bereit.

Art und das Maß der Nutzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Vor diesem Hintergrund wurde die Festsetzung der Gebäudehöhen aus planerischer Sicht als nicht erforderlich gesehen.

Im städtischen Kontext ist stets damit zu rechnen, dass Flächen langfristig einer Neubebauung zugeführt werden und sich damit auch für die Bestandsbebauung Änderungen ergeben. Das Abstandflächenrecht der Landesbauordnung stellt in diesem Zuge eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. Die landesrechtlichen Abstandsvorschriften tragen dafür Sorge, dass sich Beeinträchtigungen im Rahmen dessen halten, was sozial verträglich und den durch mögliche Baumaßnahmen mittelbar betroffenen Nachbarn zumutbar ist. Es ist zunächst davon auszugehen, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen eine insgesamt ausreichende Belichtung der Gebäude gewährleistet werden kann. Ein Anspruch auf den Erhalt bestehender Sichtachsen ergibt sich daraus nicht.

3

29. JULI 2021
AMT 01

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Mülheim, den 29.07.2021

**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan
„Bremer Straße/ Alte Straße – Y 15“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir gegen den o. g. Bebauungsplan Widerspruch ein.

Begründung

Auf der Belegenheit [REDACTED] wird die [REDACTED] betrieben. Der Betrieb soll dauerhaft am bisherigen Standort fortgeführt werden. Die Belegenheit befindet sich im Eigentum der Unterzeichner.

Laut den Textziffern 3.2 und 4.1 des Darlegungstextes des Bebauungsplanes soll die o. g. Belegenheit in ein reines Wohngebiet integriert werden. Dies widerspricht der dauerhaften Aufrechterhaltung des Tischlerbetriebs.

Der Bebauungsplan ist somit mit dem zukünftigen dauerhaften Erhalt des operativen Betriebes nicht vereinbar. Darüber hinaus schließen wir uns der Stellungnahme der Handwerkskammer, die Ihnen ebenfalls vorliegt, an.

Genehmigungen für den Betrieb am o. g. Standort liegen vor.

Mit freundlichen Grüßen

3

Einwand erhebende Person:	3	Datum Schreiben:	29.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Der Stellungnahme wurde gefolgt.	
<p>Hiermit legen wir gegen den o. g. Bebauungsplan Widerspruch ein.</p> <p>Begründung</p> <p>Auf der Belegenheit XXX wird die XXX betrieben. Der Betrieb soll dauerhaft am bisherigen Standort fortgeführt werden.</p> <p>Die Belegenheit befindet sich im Eigentum der Unterzeichner.</p> <p>Laut den Textziffern 3.2 und 4.1 des Darlegungstextes des Bebauungsplanes soll die o. g. Belegenheit in ein reines Wohngebiet integriert werden. Dies widerspricht der dauerhaften Aufrechterhaltung des XXX-betriebs.</p> <p>Der Bebauungsplan ist somit mit dem zukünftigen dauerhaften Erhalt des operativen Betriebes nicht vereinbar. Darüber hinaus schließen wir uns der Stellungnahme der Handwerkskammer, die Ihnen ebenfalls vorliegt, an.</p> <p>Genehmigungen für den Betrieb am o. g. Standort liegen vor.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten.</p> <p>Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist. Die Belange der bestehenden Betriebe wurden somit berücksichtigt.</p>		

4

**Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
Herrn Achim Urbanski
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr**

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Abteilung
Telefon
Telefax
E-Mail

Datum

29.07.2021

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Y 15 „Bremer Straße / Alte Straße“
Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Urbanski,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplanentwurf "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" plant die Stadt Mülheim die Grünflächen westlich der Alte Straße zu erhalten, die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern sowie eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Der Planentwurf sieht künftig die Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR) vor. In der östlichen Nachbarschaft des Plangebietes liegt unser Betrieb  an der Düsseldorfer Straße  in Mülheim.

Die Belange unseres Betriebes sind daher durch die Planung berührt.

Mit der vorliegenden Planung würde in Nachbarschaft zu unserem Betrieb ein reines Wohngebiet entstehen, dessen Bewohner sich künftig auf die Immissionsrichtwerte mit dem höchstmöglichen Schutzniveau berufen könnten. In diesem Zusammenhang befürchten wir, dass sich für unseren Betrieb durch die Planung neue Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben könnten.

Anhand der bisher vorliegenden Planunterlagen ist nicht auszuschließen, dass von Seiten unseres Betriebes Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden könnten, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen und den Standort unseres Betriebes zu sichern. Da wir in der Vergangenheit bereits mit Nachbarschaftskonflikten aufgrund von Immissionen konfrontiert waren, die u.a. zu einem aufwändigen Umstellen unserer Anlieferungen als Vertragshändler geführt haben, möchten wir eine weitere Beeinträchtigung unserer Betriebstätigkeit unbedingt verhindern.

Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen möchten wir darüber hinaus Zweifel am Planungserfordernis eines qualifizierten Bebauungsplans anbringen. Die Planungsziele ließen sich auch durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 mittels einfachem Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erreichen. Gleichzeitig ließen sich u.U. notwendige Auflagen oder Einschränkungen unseres Betriebsstandortes durch die Überplanung und durch die Planung herbeigeführten neue Anforderungen an den Emissionsschutz dahingehend vermeiden, in dem wir uns auch weiterhin an den tatsächlichen Bestand und nicht an den Schutzstandard eines WR anzupassen hätten. Daher regen wir an zu prüfen, ob nicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans verzichtet werden kann. Sollte unser Betrieb im Rahmen der Planung noch nicht berücksichtigt worden sein, bitte ich dies entsprechend der obigen Ausführungen nachzuholen, um unseren Betrieb nicht in seiner derzeitigen und perspektivischen Entwicklung einzuschränken.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

4

Einwand erhebende Person:	4	Datum Schreiben:	29.07.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Mit dem Bebauungsplanentwurf "Bremer Straße/Alte Straße - Y 15" plant die Stadt Mülheim die Grünflächen westlich der Alte Straße zu erhalten, die vorhandene Straßenrandbebauung zu sichern sowie eine behutsame Nachverdichtung planungsrechtlich zu gewährleisten.</p> <p>Der Planentwurf sieht künftig die Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR) vor. In der östlichen Nachbarschaft des Plangebietes liegt unser Betrieb XXX an der XXX in Mülheim. Die Belange unseres Betriebes sind daher durch die Planung berührt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung würde in Nachbarschaft zu unserem Betrieb ein reines Wohngebiet entstehen, dessen Bewohner sich künftig auf die Immissionsrichtwerte mit dem höchstmöglichen Schutzniveau berufen könnten. In diesem Zusammenhang befürchten wir, dass sich für unseren Betrieb durch die Planung neue Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben könnten.</p> <p>Anhand der bisher vorliegenden Planunterlagen ist nicht auszuschließen, dass von Seiten unseres Betriebes Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden könnten, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen und den Standort unseres Betriebes zu sichern. Da wir in der Vergangenheit bereits mit Nachbarschaftskonflikten aufgrund von Immissionen konfrontiert waren, die u.a. zu einem aufwändigen Umstellen unserer Anlieferungen als Vertrags-</p>		<p>Auf eine Festsetzung des ursprünglich angedachten reinen Wohngebiets (WR) wurde verzichtet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung der „Art der Nutzung“ mehr vor, sondern beschränkt sich in erster Linie auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit auf der Ausführungsebene im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch Einzelfallprüfung hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Auch eine sogenannte Gemengelage – ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – kann dabei möglich sein, wenn eine Zuordnung zu einem faktischen Baugebiet nicht möglich ist.</p>	

händler geführt haben, möchten wir eine weitere Beeinträchtigung unserer Betriebstätigkeit unbedingt verhindern.

Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen möchten wir darüber hinaus Zweifel am Planungserfordernis eines qualifizierten Bebauungsplans anbringen. Die Planungsziele ließen sich auch durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, den Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 mittels einfachem Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erreichen. Gleichzeitig ließen sich u.U. notwendige Auflagen oder Einschränkungen unseres Betriebsstandortes durch die Überplanung und durch die Planung herbeigeführten neue Anforderungen an den Emissionsschutz dahingehend vermeiden, in dem wir uns auch weiterhin an den tatsächlichen Bestand und nicht an den Schutzstandard eines WR anzupassen hätten. Daher regen wir an zu prüfen, ob nicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans verzichtet werden kann.

Sollte unser Betrieb im Rahmen der Planung noch nicht berücksichtigt worden sein, bitte ich dies entsprechend der obigen Ausführungen nachzuholen, um unseren Betrieb nicht in seiner derzeitigen und perspektivischen Entwicklung einzuschränken.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-, An- und Umbaumöglichkeiten.

Durch die geänderte Planungskonzeption und die Umstellung auf einen einfachen Bebauungsplan werden die Belange der bestehenden Betriebe berücksichtigt.

Urbanski, Achim

Von: Stimming, Isabel
Gesendet: Dienstag, 3. August 2021 11:49
An: Urbanski, Achim; Schulte Tockhaus, Simone
Cc: Lemser, Stefanie; Tuschen, Dagmar
Betreff: WG: Einwand Ergänzung - [REDACTED] - Bremer Straße/Alte Straße - Y 15

Hallo ihr zwei,

hier ist noch eine Anregung zum Y 15. Bitte mit aufnehmen.

Viele Grüße
Isabel

--
Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (02 08) 455-6102 Fax: (02 08) 455-58-6102
E-Mail: Isabel.Stimming@mulheim-ruhr.de
<https://www.mulheim-ruhr.de/>

Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung unter folgendem Link:
[Datenschutzhinweise des Amtes für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung](#)

Von: Blasius, Melanie <Melanie.Blasius@mulheim-ruhr.de>
Gesendet: Dienstag, 3. August 2021 08:18
An: Stimming, Isabel <Isabel.Stimming@mulheim-ruhr.de>; Lemser, Stefanie <Stefanie.Lemser@mulheim-ruhr.de>
Betreff: WG: Einwand Ergänzung - [REDACTED] - Bremer Straße/Alte Straße - Y 15

Guten Morgen Zusammen,

z.K. für Euch.

LG Melanie

Von: [REDACTED] **5**
Gesendet: Montag, 2. August 2021 13:32
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@mulheim-ruhr.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: Einwand Ergänzung - [REDACTED] - Bremer Straße/Alte Straße - Y 15

Sehr geehrte Fr Stimmig, Sehr geehrte Fr. Lemsa,

wir, [REDACTED] **5** sind Besitzer des Grundstücks [REDACTED] **5.1** Zu unserem Haus gehören folgende Parzellen / Grundstücke:

- [REDACTED]
- **5.2**
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[Seite]

- [REDACTED]
Die Besitzer des Grundstücks 753, 761, 762 durften weit in den von Ihnen eingezeichneten Grünstreifen bauen. Wir verstehen und befürworten die Errichtung eines Grünstreifens, wollen aber diesen in der Breite ein wenig reduziert wissen.

Bitte prüfen Sie, ob eine Bebauung der Parzelle [REDACTED] bis auf die Höhe der Parzelle [REDACTED] ermöglicht werden kann. Ein Grünstreifen würde dann immer noch vorhanden sein

5.3

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
5
[REDACTED]

[Seite]

Einwand erhebende Person:	5	Datum Schreiben:	02.08.2021
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Wir, XXX, sind Besitzer des Grundstücks XXX. Zu unserem Haus gehören folgende Parzellen / Grundstücke: XXX.</p> <p>Die Besitzer des Grundstücks 753, 761, 762 durften weit in den von Ihnen eingezeichneten Grünstreifen bauen. Wir verstehen und befürworten die Errichtung eines Grünstreifens, wollen aber diesen in der Breite ein wenig reduziert wissen.</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob eine Bebauung der Parzelle XXX bis auf die Höhe der Parzelle XXX ermöglicht werden kann. Ein Grünstreifen würde dann immer noch vorhanden sein.</p>		<p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.</p> <p>Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten. Die erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt. Daher kann dem Wunsch nach einer größeren Bautiefe nicht entsprochen werden.</p>	

6

Amt für Stadtplanung und Wirtschafts-
förderung
Postfach 10 19 53

45466 Mülheim

07.02.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße Y15

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum eingeleiteten Bebauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße möchten wir Stellung nehmen. Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] 6.1 [REDACTED] sowie des Grundstücks [REDACTED] und damit unmittelbar von dem eingeleiteten Bebauungsplan betroffen.

Punkt 1: Vorbildcharakter Neubau

In Ihrem Schreiben vom 06.05.2019 teilten Sie uns mit, dass der Abriss des Einfamilienhauses Bremer Str. 57 (Flurstücke 761,762 und 753) und der Neubau zum einen eines Mehrfamilienhauses im straßennahen Bereich mit drei Wohneinheiten, fünf Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Bereich (Garten) mit drei Wohneinheiten, vier Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen mit Datum vom 16.04.2019 genehmigt wurde. Die Außenwände der Tiefgarage samt Brüstung ragen mit 2,485 m im Süden und 2,645 m im Norden über die jetzige Geländeoberfläche hinaus. Gegen das Maß der baulichen Nutzung und die Frage, ob es sich hierbei noch um eine Straßenrandbebauung handelt, haben wir Klage erhoben. Diese Klage wurde am 30.06.2020 vom Verwaltungsgericht Düsseldorf abgewiesen. Diese Abweisung haben wir hingenommen, genauso aber den Vermerk an unseren Rechtsanwalt und uns, dass wir nun dadurch auch ein Baurecht auf unseren rückwärtigen Flurstücken haben.

Mit der Genehmigung der Nachbarbebauung Bremer Straße 55a-f wurde einer hochgradigen Verdichtung zugestimmt, die auch seitens der Stadt so gewünscht und gewollt war. Die wirtschaftlich maximale Ausnutzung des baulichen Maßes ist gerichtlich geprüft und für in Ordnung befunden worden. Wenn man

eine so weitreichende Bebauung hätte vermeiden wollen, hätte man diese flächenmaximal ausgenutzte Bebauung nicht genehmigt bzw. anschließend sofort einen Riegel davor geschoben.

Punkt 2: Aufstellung des Bebauungsplans Y15

Zu unserem Erstaunen haben wir dann erfahren, dass der Planungsausschuss nicht einmal ein Jahr später in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Bremer Straße/ Alte Straße - Y15 beschlossen hat. Der Bebauungsplan soll der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet dienen.

Die Skizze im Bebauungsplan enthält nicht die sich zu dem Zeitpunkt schon im Bau befindliche Baumaßnahme auf den Flurstücken 761, 762, 753. Zur Abwägung und Beurteilung der Grünflächen ist es zwingend notwendig, dieses Bau-feld kenntlich zu machen! Die Vorbelastung ist nicht ersichtlich.

Punkt 3: Unser Bauvorhaben

Zwischenzeitlich haben wir, ausgegangen von einem Baurecht auch für unsere Grundstücke, eine Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei einzeln stehenden Einfamilienhäusern auf dem Flurstück [REDACTED] und [REDACTED] mit Erschließung über das Grundstück [REDACTED] **6.2** [REDACTED] eingereicht. Diese Bauvoranfrage wird mit Begründung (Schreiben vom 22.11.2021, AZ 01381-21-02) des laufenden Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Y15 vorerst nicht weiter bearbeitet; es droht durch das potentielle Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ablehnung der Bauvoranfrage für die zwei Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise.

Die unteren Flurstücke unseres Hauses wurden vor unserem Erwerb landwirtschaftlich genutzt. Eine große Scheune für Hühner und Maschinen wurde vom alten Eigentümer abgerissen (Flurstück [REDACTED] Hinterland). Heute ist es Gartenland.

6.3

Wir widersprechen mit der Bauvoranfrage zweier wirklich maßvoll dimensionierten Einfamilienhäuser, die zudem einen Garten vorsehen, unseres Erachtens nicht einer behutsamen Nachverdichtung und somit nicht dem Grundgedanken des geplanten Bebauungsplans. Darüber hinaus sieht dieser das Ziel: „Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße“. Dies betrifft in der nördlichen Hälfte des Plangebietes Gartenland mit einer Gesamtlänge von gut 200 m. Die unbebaute Fläche zwischen der Bebauung [REDACTED] **6.4** [REDACTED] beträgt ca. 95 m. Bei der geplanten Errichtung der Einfamilienhäuser würde auf dem Flurstück [REDACTED] und [REDACTED] ein Bebauungsabstand von jeweils ca. 40 m verbleiben (siehe Anlage).

Darüber hinaus haben wir in unserer Planung die Verkehrssituation sowie den Schallschutz berücksichtigt.

Unmittelbar nach der Genehmigung einer maximal wirtschaftlichen Wertschöpfung auf dem Nachbargrundstück wird für uns für einen Bruchteil der wirtschaft-

lichen Nutzung ein Riegel vorgeschoben. Bitte verzeihen Sie uns die saloppe Ausdrucksweise: „wer A sagt, muss auch B sagen...“.

Bei der im Zielplan genannten Grünfläche handelt es sich nicht um ein Naturschutzgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet oder einen Wald. Es handelt sich um private Gärten im innerstädtischen Siedlungsbereich.

Dem Ziel „Erhaltung des Charakters eines durchgrüntes Wohngebietes“ entspricht unsere Planung in vollem Umfang ebenso einer „behutsamen und gebietsverträglichen...Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet“.

Punkt 4: Planung der Verdichtung des städtischen Innenraumes

Die Verdichtung im bereits bestehenden städtischen Siedlungsraum über die vorhandene Infrastruktur ist grundsätzlich sinnvoll und ja politisch auch gewollt. Mit dieser Verdichtung wird vermieden, dass neue Baugebiete an der grünen Peripherie erschlossen werden müssen. Diese neu erschlossenen Flächen fehlen dann als Grün- und Versiegelungsflächen.

Diesen Vorrang der Innenentwicklung gemäß §1, Absatz 5 BauGB führen Sie auch im Darlegungstext des besagten Bebauungsplanes an. Hierbei möchten wir auf einige relevante

Punkt 5: Beispiele der Innenentwicklung in Mülheim in und rund um Saarn

Beispiel 1: Nachbarsweg

So gab es beispielsweise eine einheitliche politische Zustimmung des **Bebauungsplanes Nachbarsweg „K18“**. Dort wurde der Errichtung von sechs eingeschossigen Einfamilienhäusern in gehobener Bauweise im Übergangsbereich zur freien Landschaft einheitlich zugestimmt. Die Bebauung grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet am Bühlsbach.

Die damaligen Stellungnahmen waren:

CDU: „...votierte für die Einleitung eines Bebauungsverfahrens. Die Fraktion unterstütze Bebauungspläne zur Innenraumverdichtung. Im vorliegenden Fall handele es sich um ein Gebiet im grünen Innenbereich. Auch sprach sich die Fraktion für die Ausweisung großer Grundstücke aus, um auch hier die bei der Neuaufstellung des FNP ermittelten Bedarfe nutzen zu können“.

SPD: „...stimmte für die Einleitung des Bebauungsplanes. Der Plan setze die Planungen des FNP in verbindliche Bauleitplanung um“.

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: diese votierte ebenfalls für das Bebauungsverfahren. Dabei „handele es sich doch um eine Baulückenschließung in einem geschlossenen Wohnraumgebiet mit Straßenraumbauung“.

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

Darüber hinaus sieht das Teilraumentwicklungskonzept Saarn als einen von dreien Schwerpunkten in der städtebaulichen Rahmenplanung vor:
„Als klassisches Handlungsfeld bietet sich der Zentrumsbereich von Alt-Saarn für weiterführende städtebauliche Planungen an“.
(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

„Außer den gerade in Realisierung befindlichen Flächen... stehen kleinere Flächen im Bereich Saarner Straße/ Alte Straße (Bebauungsplan O33) zur Verfügung“
(Quelle: Auszug aus dem Teilraumentwicklungskonzept Saarn)

Beispiel 2: Mintard

Darüber hinaus möchten wir die ganz aktuelle Sicht des Bauamtes auf die weitere Wohnverdichtung in Mintard zitieren:

„Wohnentwicklung im Innenbereich verhindert Randbebauung... Es handelt sich um hier um eine Innenentwicklung, die aus unserer Sicht eigentlich ideal ist... Denn so können weitere Bebauungen von Grünflächen an den Rändern vermieden werden“. Die Genehmigung wurde erteilt, da das Vorhaben „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sei, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist... Es seien entsprechende Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück selbst geplant“.

(Quelle: WAZ, 17.01.2022, Wohnen und Verkehr setzt Mintard unter Druck)

Beispiel 3: Selbeck

Ganz aktuell (WAZ, 07.02.22 Politik stellt Weichen für sieben Villen) wurde eine exclusive Hinterlandbebauung auf einer Wiese zwischen Stooter Str. und Wirtzbach genehmigt. Die Errichtung von sieben großzügigen Einfamilienhäusern erfolge im Einklang mit einer behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung. Es sei gelungen, die Baufläche `sehr zu reduzieren` „und den Versiegelungsgrad auf diese Weise niedrig zu halten“. Es bestehe deshalb `kein schlechtes Gewissen`, unberührte Fläche anzupacken, „viele Punkte hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit seien umgesetzt“.

Beispiel 4: Holzstraße

Nicht zuletzt sieht der sich in Aufstellung befindliche **Bebauungsplan „Holzstraße/ ehemalige Tennisanlage - Y14“** sogar eine Änderung des Regionales Flächennutzungsplanes vor, um eine wohnbauliche Entwicklung realisieren zu können, die direkt an ein Naturschutzgebiet angrenzt. „Da das Plangebiet im Außenbereich gem. §35 BauGB liegt, soll im gemeinsamen Interesse des Eigentümers und der Stadt das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.“ Dabei sollen große Bereiche sogar erst noch erschlossen werden. „Im rückwärtigen Bereich der neuen Straßenrandbebauung soll ebenfalls eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen... Durch die aufgelockerte und freistehende Anordnung der Gebäude wird

eine exclusive Lage im Grünen geschaffen, kombiniert mit einem geringen Versiegelungsgrad der Flächen.“

Für dieses Plangebiet ergibt sich aus dem Bericht der Klimawirkungsprüfung, dass eine nachhaltige Bodenpolitik keine zentrale Bedeutung für die Lage im Stadtgebiet hat und deswegen eine Innenentwicklung nicht einer Außenentwicklung vorzuziehen ist.

Im geplanten Bebauungsplan Y15 wird die nachhaltige Bodenpolitik als zentral bewertet. Die Luftlinie der ehemaligen Tennisanlage zu unserem Haus in der [REDACTED] beträgt 580 m! Dort wird eine großflächige Außenentwicklung angrenzend an ein Naturschutzgebiet genehmigt.

Punkt 6: Fazit

Diese nur in Auszügen anhand von vier Beispielen angeführten politischen sowie städtebaulichen Entscheidungen korrespondieren in keiner Weise mit der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Y15.

Die Zielsetzungen und Begründungen in den aufgeführten Beispielen sind hinsichtlich der sich im geplanten Bebauungsplan Y-15 genannten Zielsetzungen und Begründungen nicht stringent und stehen im Widerspruch zueinander und zu der sonst praktizierten Stadtplanung.

Der formulierten Zielsetzung des geplanten B-Plans Y-15 widerspricht es nicht, das Gartenland maßvoll mit zu verdichten. Unsere Bauvoranfrage ist u.E. ein gutes Beispiel hierfür. Es handelt sich um eine ressourcenschonende Planung mit geringer Versiegelungsfläche und hohem Grünflächenanteil.

Die moderate Nachverdichtung im weitläufigen Gartenland bedeutet eine durchgrünte nachhaltige Nutzung von Wohnbauflächen im Innenbereich zur Vermeidung von Flächenfraß an der Peripherie der Siedlungsflächen.

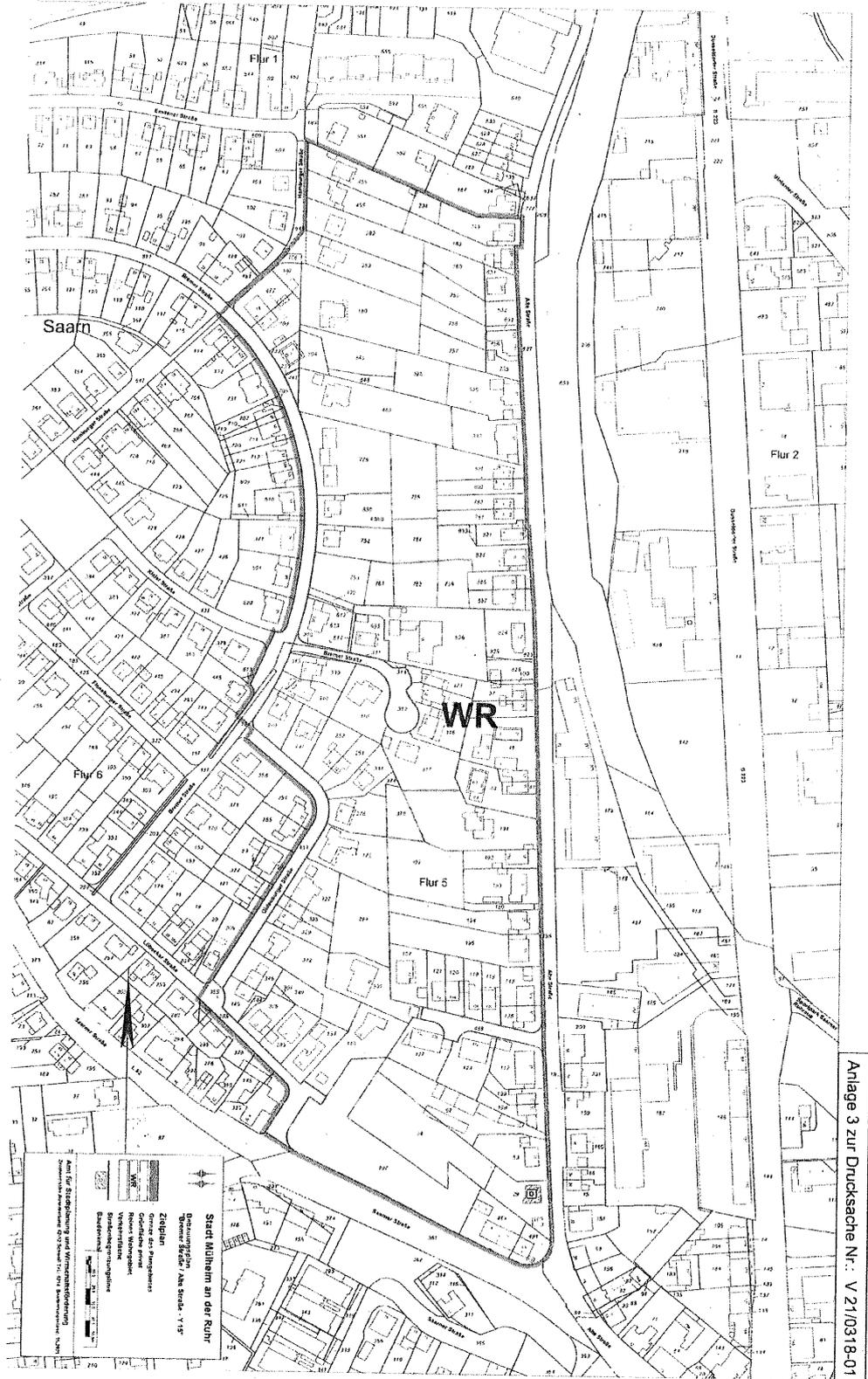
Wir möchten Sie bitten, im Bebauungsplan Y-15 eine maßvolle Nachverdichtung auch im 90m breiten Gartenland zu ermöglichen.

Wir bitten um Stellungnahme.

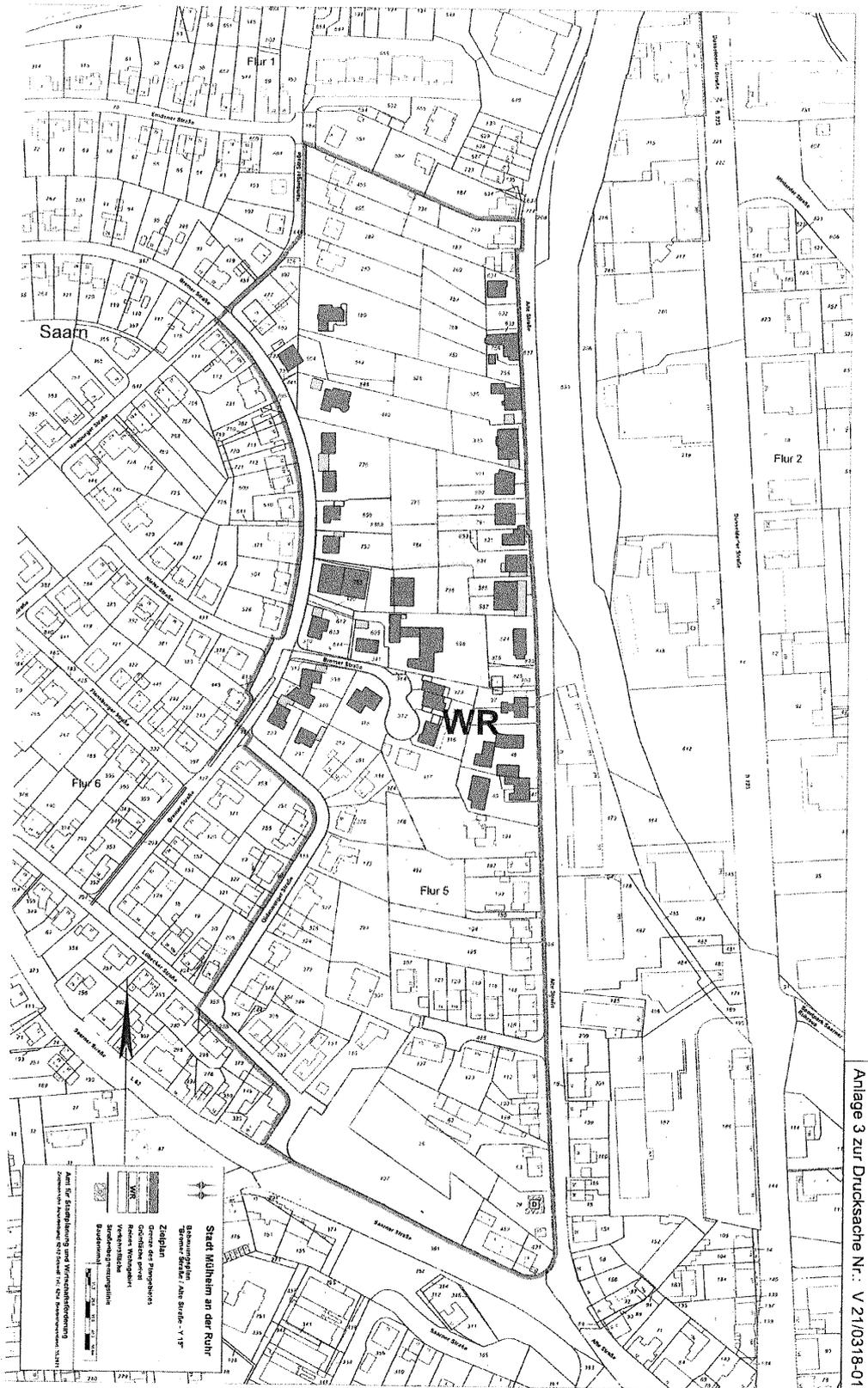
Mit freundlichen Grüßen

6

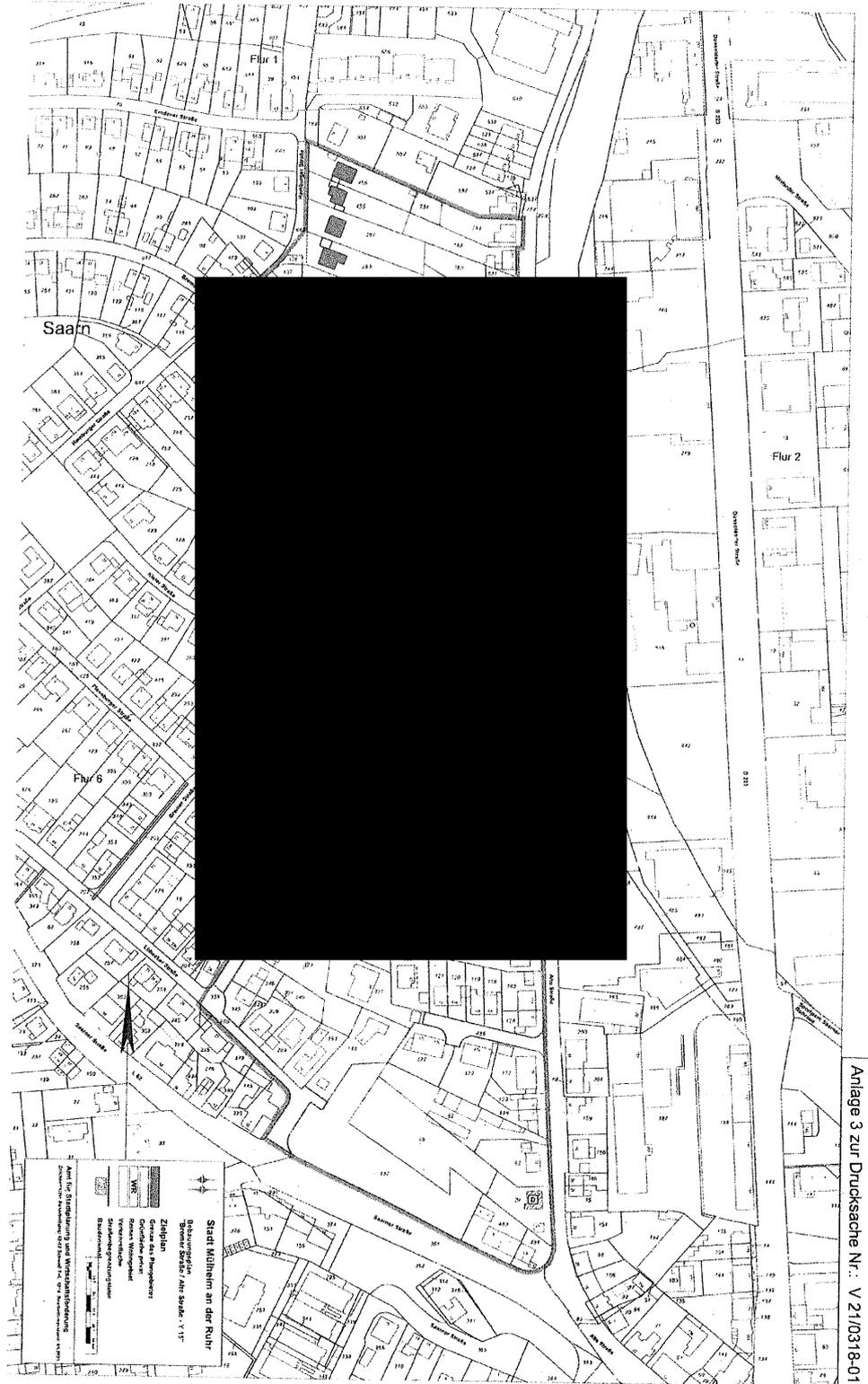
Anlage: Stadt Mülheim – Bebauungsplan Y-15 – Zielplan
Stadt Mülheim – Bebauungsplan Y-15 – Umgebung Bremer Str. 55
Stadt Mülheim – Bebauungsplan Y-15 – Voranfrage Laue



Stadt Mülheim - Bebauungsplan Y-15 - Zielplan



Stadt Mülheim - Bebauungsplan Y-15 - Umgebung



Stadt Mülheim - Bebauungsplan Y-15

maßvolle Nachverdichtung

Einwand erhebende Person:	6	Datum Schreiben:	07.02.2022
Stellungnahme		Stellungnahme (vorbehaltlich der Zustimmung des Rates)	
		Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Zum eingeleiteten Bebauungsplan Bremer Straße/ Alte Straße möchten wir Stellung nehmen. Wir sind Eigentümer des Grundstücks XXX sowie des Grundstücks XXX und damit unmittelbar von dem eingeleiteten Bebauungsplan betroffen.</p> <p>Punkt 1: Vorbildcharakter Neubau</p> <p>In Ihrem Schreiben vom 06.05.2019 teilten Sie uns mit, dass der Abriss des Einfamilienhauses Bremer Str. 57 (Flurstücke 761,762 und 753) und der Neubau zum einen eines Mehrfamilienhauses im straßennahen Bereich mit drei Wohneinheiten, fünf Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus im rückwärtigem Bereich (Garten) mit drei Wohneinheiten, vier Garagenstellplätzen und zwei Außenstellplätzen mit Datum vom 16.04.2019 genehmigt wurde. Die Außenwände der Tiefgarage samt Brüstung ragen mit 2,485 m im Süden und 2,645 m im Norden über die jetzige Geländeoberfläche hinaus. Gegen das Maß der baulichen Nutzung und die Frage, ob es sich hierbei noch um eine Straßenrandbebauung handelt, haben wir Klage erhoben. Diese Klage wurde am 30.06.2020 vom Verwaltungsgericht Düsseldorf abgewiesen. Diese Abweisung haben wir hingenommen, genauso aber den Vermerk an unseren Rechtsanwalt und uns, dass wir nun dadurch auch ein Baurecht auf unseren rückwärtigen Flurstücken haben.</p> <p>Mit der Genehmigung der Nachbarbebauung Bremer Straße 55a-f</p>		<p>Die Realisierung des angesprochenen Neubaus war der Auslöser für den Planungsauftrag der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die bebauten und die unbebauten Bereiche eindeutig definiert.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist künftig nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.</p> <p>Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und gestatten in diesem Rahmen weiterhin Neu-/ An- und Umbaumöglichkeiten. Die Realisierung von Bauland in</p>	

wurde einer hochgradigen Verdichtung zugestimmt, die auch seitens der Stadt so gewünscht und gewollt war. Die wirtschaftlich maximale Ausnutzung des baulichen Maßes ist gerichtlich geprüft und für in Ordnung befunden worden. Wenn man eine so weitreichende Bebauung hätte vermeiden wollen, hätte man diese flächenmaximal ausgenutzte Bebauung nicht genehmigt bzw. anschließend sofort einen Riegel davor geschoben.

Punkt 2: Aufstellung des Bebauungsplans Y15

Zu unserem Erstaunen haben wir dann erfahren, dass der Planungsausschuss nicht einmal ein Jahr später in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Bremer Straße/ Alte Straße - Y15 beschlossen hat. Der Bebauungsplan soll der Sicherung der zusammenhängenden innenliegenden Grünflächen sowie der behutsamen und gebietsverträglichen Steuerung der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet dienen.

Die Skizze im Bebauungsplan enthält nicht die sich zu dem Zeitpunkt schon im Bau befindliche Baumaßnahme auf den Flurstücken 761, 762, 753. Zur Abwägung und Beurteilung der Grünflächen ist es zwingend notwendig, dieses Baufeld kenntlich zu machen! Die Vorbelastung ist nicht ersichtlich.

Punkt 3: Unser Bauvorhaben

Zwischenzeitlich haben wir, ausgegangen von einem Baurecht auch für unsere Grundstücke, eine Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei einzeln stehenden Einfamilienhäusern auf dem Flurstück XXX und XXX mit Erschließung über das Grundstück XXX eingereicht. Diese Bauvoranfrage wird mit Begründung (Schreiben vom 22.11.2021, AZ 01381-21-02) des laufenden Aufstellungsverfahrens

diesen Grünbereichen stünde der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Bestehende anderweitige Nutzungsinteressen im Plangebiet wurden zugunsten der o.g. städtebaulichen Zielsetzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt. Eine erstmalige Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen („Bebauung in zweiter Reihe“) soll gerade nicht weiter ermöglicht werden.

Wie bereits erläutert, war die Realisierung des o.g. Neubaus der Auslöser für den Auftrag aus der Politik, für den nun überplanten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß dem Planungsauftrag ist es das wesentliche Ziel, den vorhandenen Gebäudebestand durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern sowie die Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu erhalten.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde um die Neubauten ergänzt und entsprechende Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt.

Wie bereits angeführt, entsprechen die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans der Umsetzung des Planungsauftrags aus der Politik.

Das wesentliche planerische Ziel ist die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands durch die Festsetzung der überbaubaren Grund-

des Bebauungsplanes Y15 vorerst nicht weiter bearbeitet; es droht durch das potentielle Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ablehnung der Bauvoranfrage für die zwei Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise.

Die unteren Flurstücke unseres Hauses wurden vor unserem Erwerb landwirtschaftlich genutzt. Eine große Scheune für Hühner und Maschinen wurde vom alten Eigentümer abgerissen (Flurstück XXX, Hinterland). Heute ist es Gartenland.

Wir widersprechen mit der Bauvoranfrage zweier wirklich maßvoll dimensionierten Einfamilienhäuser, die zudem einen Garten vorsehen, unseres Erachtens nicht einer behutsamen Nachverdichtung und somit nicht dem Grundgedanken des geplanten Bebauungsplans. Darüber hinaus sieht dieser das Ziel: „Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünfläche westlich Alte Straße“. Dies betrifft in der nördlichen Hälfte des Plangebietes Gartenland mit einer Gesamtlänge von gut 200 m. Die unbebaute Fläche zwischen der Bebauung Bremer Str. und der Bebauung Alte Str. beträgt ca. 95 m. Bei der geplanten Errichtung der Einfamilienhäuser würde auf dem Flurstück XXX und XXX ein Bebauungsabstand von jeweils ca. 40 m verbleiben (siehe Anlage).

Darüber hinaus haben wir in unserer Planung die Verkehrssituation sowie den Schallschutz berücksichtigt.

Unmittelbar nach der Genehmigung einer maximal wirtschaftlichen Wertschöpfung auf dem Nachbargrundstück wird für uns für einen Bruchteil der wirtschaftlichen Nutzung ein Riegel vorgeschoben. Bitte verzeihen Sie uns die saloppe Ausdrucksweise: „wer A sagt, muss auch B sagen...“.

Bei der im Zielplan genannten Grünfläche handelt es sich nicht um ein Naturschutzgebiet, ein Landschaftsschutzgebiet oder einen Wald. Es handelt sich um private Gärten im innerstädtischen Siedlungsbe-

stückerflächen sowie gleichzeitig ein Erhalt der Grün- und Freiflächen im Innenbereich. Eine weitere Bebauung des bislang weitgehend unversiegelten Innenbereichs würde diesem Ziel widersprechen.

reich.

Dem Ziel „Erhaltung des Charakters eines durchgrünten Wohngebietes“ entspricht unsere Planung in vollem Umfang ebenso einer „behutsamen und gebietsverträglichen... Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet.

Punkt 4: Planung der Verdichtung des städtischen Innenraumes

Die Verdichtung im bereits bestehenden städtischen Siedlungsraum über die vorhandene Infrastruktur ist grundsätzlich sinnvoll und ja politisch auch gewollt. Mit dieser Verdichtung wird vermieden, dass neue Baugebiete an der grünen Peripherie erschlossen werden müssen. Diese neu erschlossenen Flächen fehlen dann als Grün- und Versiegelungsflächen.

Diesen Vorrang der Innenentwicklung gemäß §1, Absatz 5 BauGB führen Sie auch im Darlegungstext des besagten Bebauungsplanes an. Hierbei möchten wir auf einige relevante

Punkt 5: Beispiele der Innenentwicklung in Mülheim in und rund um Saarn

Beispiel 1: Nachbarsweg

So gab es beispielsweise eine einheitliche politische Zustimmung des Bebauungsplanes Nachbarsweg „K18“. Dort wurde der Errichtung von sechs eingeschossigen Einfamilienhäusern in gehobener Bauweise im Übergangsbereich zur freien Landschaft einheitlich zugestimmt. Die Bebauung grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet am Bühlsbach.

Die damaligen Stellungnahmen waren:

CDU: „....votierte für die Einleitung eines Bebauungsverfahrens. Die Fraktion unterstütze Bebauungspläne zur Innenraumverdichtung. Im vorliegenden Fall handele es sich um ein Gebiet im grünen Innenbe-

Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bereichen an vielen Stellen im Stadtgebiet gefördert. Die Entscheidung, wo konkret eine Innenverdichtung stattfinden soll, aber auch, welche Grün- und Freibereiche geschützt werden sollen, obliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Die Abwägung der dafür bzw. dagegen sprechenden Argumente wird im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung für den jeweiligen Standort entschieden. Demzufolge fällt die Abwägungsentscheidung an unterschiedlichen Standorten auch unterschiedlich aus.

Da die Planung immer ein dynamischer Prozess ist, können sich die Schwerpunkte aufgrund geänderter politischer Mehrheiten oder anderweitig geänderter Rahmenbedingungen auch kurzzeitig verschieben. Für das Plangebiet wird bislang unverändert das städtebauliche Ziel verfolgt, die bebauten Bereiche eindeutig zu definieren und

reich. Auch sprach sich die Fraktion für die Ausweisung großer Grundstücke aus, um auch hier die bei der Neuaufstellung des FNP ermittelten Bedarfe nutzen zu können".

SPD: „... stimmte für die Einleitung des Bebauungsplanes. Der Plan setze die Planungen des FNP in verbindliche Bauleitplanung um".

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: diese votierte ebenfalls für das Bebauungsplanverfahren. Dabei „handele es sich doch um eine Baulückenschließung in einem geschlossenen Wohnraumgebiet mit Straßenraumbebauung".

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

Darüber hinaus sieht das Teilraumentwicklungskonzept Saarn als einen von dreien Schwerpunkten in der städtebaulichen Rahmenplanung vor:

„Als klassisches Handlungsfeld bietet sich der Zentrumsbereich von Alt-Saarn für weiterführende städtebauliche Planungen an".

(Quelle: <https://ratsinfo.muelheim-ruhr.de/buerger>)

»Außer den gerade in Realisierung befindlichen Flächen...stehen stehen kleinere Flächen im Bereich Saarner Straße/ Alte Straße (Bebauungsplan 033) zur Verfügung)

(Quelle: Auszug aus dem Teilraumentwicklungskonzept Saarn)

Beispiel 2: Mintard

Darüber hinaus möchten wir die ganz aktuelle Sicht des Bauamtes auf die weitere Wohnverdichtung in Mintard zitieren:

„Wohnentwicklung im Innenbereich verhindert Randbebauung ... Es handelt sich um hier um eine Innenentwicklung, die aus unserer Sicht eigentlich ideal ist...Denn so können weitere Bebauungen von

gleichzeitig die Grün- und Freibereiche zu erhalten.

Grünflächen an den Rändern vermieden werden". Die Genehmigung wurde erteilt, da das Vorhaben „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sei, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...Es seien entsprechende Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück selbst geplant“.

(Quelle: WAZ, 17.01.2022, Wohnen und Verkehr setzt Mintard unter Druck)

Beispiel 3: Selbeck

Ganz aktuell (WAZ, 07.02.22 Politik stellt Weichen für sieben Villen) wurde eine exclusive Hinterlandbebauung auf einer Wiese zwischen Stooter Str. und Wirtzbach genehmigt. Die Errichtung von sieben großzügigen Einfamilienhäusern erfolge im Einklang mit einer behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung. Es sei gelungen, die Baufläche 'sehr zu reduzieren „und den Versiegelungsgrad auf diese Weise niedrig zu halten". Es bestehe deshalb 'kein schlechtes Gewissen', unberührte Fläche anzupacken, „viele Punkte hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit seien umgesetzt.

Beispiel 4: Holzstraße

Nicht zuletzt sieht der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Holzstraße/ ehemalige Tennisanlage - Y14" sogar eine Änderung des Regionales Flächennutzungsplanes vor, um eine wohnbauliche Entwicklung realisieren zu können, die direkt an ein Naturschutzgebiet angrenzt. „Da das Plangebiet im Außenbereich gem. §35 BauGB liegt, soll im gemeinsamen Interesse des Eigentümers und der Stadt das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen" Dabei sollen große Bereiche sogar erst noch erschlossen werden. „Im rückwärtigen Bereich der neuen Straßenrandbebauung soll ebenfalls eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen... Durch die aufgelockerte und freistehen-

de Anordnung der Gebäude wird eine exclusive Lage im Grünen geschaffen, kombiniert mit einem geringen Versiegelungsgrad der Flächen."

Für dieses Plangebiet ergibt sich aus dem Bericht der Klimawirkungsprüfung, dass eine nachhaltige Bodenpolitik keine zentrale Bedeutung für die Lage im Stadtgebiet hat und deswegen eine Innenentwicklung nicht einer Außenentwicklung vorzuziehen ist.

Im geplanten Bebauungsplan Y15 wird die nachhaltige Bodenpolitik als zentral bewertet. Die Luftlinie der ehemaligen Tennisanlage zu unserem Haus in der XXX beträgt 580 m! Dort wird eine großflächige Außenentwicklung angrenzend an ein Naturschutzgebiet genehmigt.

Punkt 6: Fazit

Diese nur in Auszügen anhand von vier Beispielen angeführten politischen sowie städtebaulichen Entscheidungen korrespondieren in keiner Weise mit der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Y15.

Die Zielsetzungen und Begründungen in den aufgeführten Beispielen sind hinsichtlich der sich im geplanten Bebauungsplan Y-15 genannten Zielsetzungen und Begründungen nicht stringent und stehen im Widerspruch zueinander und zu der sonst praktizierten Stadtplanung.

Der formulierten Zielsetzung des geplanten B-Plans Y-15 widerspricht es nicht, das Gartenland maßvoll mit zu verdichten. Unsere Bauvoranfrage ist u.E. ein gutes Beispiel hierfür. Es handelt sich um eine ressourcenschonende Planung mit geringer Versiegelungsfläche und hohem Grünflächenanteil.

Die moderate Nachverdichtung im weitläufigen Gartenland bedeutet eine durchgrünte nachhaltige Nutzung von Wohnbauflächen im Innenbereich zur Vermeidung von Flächenfraß an der Peripherie der

Wie bereits ausgeführt, obliegt die Entscheidung über die Planungsziele der Planungshoheit der Gemeinde. Die Abwägung für bzw. gegen bestimmte städtebauliche Ziele kann an unterschiedlichen Standorten unterschiedlich ausfallen.

Siedlungsflächen.

Wir möchten Sie bitten, im Bebauungsplan Y-15 eine maßvolle Nachverdichtung auch im 90m breiten Gartenland zu ermöglichen.

Wir bitten um Stellungnahme.

Wie bereits dargelegt, stünde die Realisierung von Bauland in den rückwärtigen Gartenbereichen der Erhaltung des Siedlungscharakters mit großen Gartengrundstücken entgegen. Aus diesem Grund kann dem Wunsch nach einer Nachverdichtung im Innenbereich nicht nachgekommen werden.