

Beschlussvorlage

Nr.: V 24/0601-01

öffentlich

Datum: 02.10.2024

Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Frau Müller, Tel.: 6133

Beratungsfolge:

<u>Gremium:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Status:</u>	<u>Zuständigkeit:</u>
BV 1	05.11.2024	Ö	Anhörung
Planungsausschuss	19.11.2024	Ö	Entscheidung

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)"

hier: Neuabgrenzung des Vorhabengebietes und Beschluss über die förmliche Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Neuabgrenzung des Planbereiches

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)" gegenüber dem am 29.12.2017 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)" verändert werden soll (siehe Abgrenzungsplan – [Anlage 2](#)).

Im Änderungsbereich ist nun eine sechs Kettenhäuser umfassende Baureihe und eine Baufläche für das Mehrgenerationenhaus vorgesehen. Die geänderte Planung führt auch zu einer Verschiebung privater Verkehrsflächen sowie Wegeführungen und zur Notwendigkeit einer geringfügigen Erweiterung des Vorhabengebietes.

2. Förmliche Beteiligung

Der Planungsausschuss beschließt den in der Sitzung vorgelegten Entwurf zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)" mit seiner Begründung mit Betrachtung

der Umweltbelange und beauftragt die Verwaltung, diesen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sollen die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden.

Das Verfahren wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die Eingriffsregelung findet im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Betroffene Umweltbelange werden jedoch in das Verfahren eingestellt.

Das Vorhabengebiet ist Teil des am 29.12.2017 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)". Dieser soll im Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)" mit dessen Inkrafttreten aufgehoben werden.

Begründung:

Der im Jahr 2000 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen im Dichterviertel - S 14 (v)" sah ein Allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung vor. Geplant waren seinerzeit nördlich der Eichendorffstraße rd. 100 Wohneinheiten. Der ruhende Verkehr sollte dabei in einer Gemeinschaftsgarage in zwei unteren Ebenen mit rd. 260 Stellplätzen untergebracht werden.

Dieses Baukonzept wurde durch den seinerzeitigen Vorhabenträger nicht umgesetzt. Das Grundstück wurde an die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) veräußert, die 2011 im südlichen Vorhabengebiet das Altenpflegeheim "Evangelisches Wohnstift Dichterviertel" eröffnete.

Seitens des Vorhabenträgers wurde bereits damals die Auffassung vertreten, dass sich der Ende der 1990er Jahre geplante Geschosswohnungsbau an diesem Standort nicht mehr darstellen lässt. Daher erfolgte für die Brachfläche eine konzeptionelle Umplanung mit dem Ziel, zur östlichen Abrundung des Dichterviertels ein modernes Wohnquartier mit besonderer Aufenthaltsqualität zu schaffen. Als planungsrechtliche Grundlage bedurfte es der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)", der am 29.12.2017 in Kraft trat.

Bereits im Jahr 2018 ist die Anfrage an den Vorhabenträger herangetragen worden, ob sich das neue Wohnquartier in Teilen auch für ein Wohnprojekt eignen könnte. Der Vorhabenträger hat sich daraufhin zur Änderung des Baukonzeptes bereit erklärt. Der Beschluss zur Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18

(v)/I)" erfolgte am 29.11.2022 (V 22/0677-01). Der Geltungsbereich umfasst rd. 0,44 ha.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v)/I" wird die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Wohnnutzung für unterschiedliche Zielgruppen verfolgt. Dieser Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Änderung umfasst:

- den Verzicht auf 7 Kettenhäuser innerhalb der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF9 zugunsten eines Wohnprojektes mit rd. 18 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsräumen
- die Änderung des Verlaufs der Eichendorffstraße zur Schaffung einer größeren zusammenhängenden Freiflächenanlage für das Wohnprojekt
- den Verzicht auf 1 Kettenhaus in der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche ÜF7 zur Unterbringung der Gemeinschaftsstellplatzanlage GST4
- die Erweiterung des Vorhabengebietes nach Süden um rd. 183 m² zur Anlage einer weiteren, speziell dem Wohnprojekt zugeordneten oberirdischen Stellplatzanlage GST5

Die städtebaulichen Gesichtspunkte, die diesem Entwurf zugrunde liegen, sind in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel - S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I)" erläutert.

Nähere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

Folgende umweltbezogene Aussagen liegen vor:

Für das Änderungsverfahren „Scheffelstraße/ Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v) (Verfahrensbezeichnung: S 18 (v)/I) " wurden folgende gutachterliche Stellungnahmen zur Überprüfung möglicher Veränderungen gegenüber den ursprünglichen gutachterlichen Einschätzungen eingeholt:

Name	Büro	Datum
Stellungnahme zu der Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH, Dipl.-Ing. Christian Hammel und Dipl.-Ing. Architekt Markus Motz	30.11.2023

Landschaftspflegerische Stellungnahme zu den Belangen von Natur und Umwelt	plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach	12.04.2024
Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 13.06.2016	plan+ Landschafts- und Umweltplanung GmbH, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Lars Klotzbach	12.04.2024
Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Bäume im Umfeld des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel S18“	Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt	Januar 2024
Stellungnahme zur Niederschlagswasser-Beseitigung	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	28.02.2023

Diesen Stellungnahmen lagen folgende Gutachten aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Scheffelstraße / Wohnquartier Dichterviertel – S 18 (v)“ zugrunde:

Name	Büro	Datum
Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	August 2016
Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	Juli 2016, ergänzt 26.08.2016
Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I)	SEELING + KAPPERT, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung	September 2015, ergänzt 25.08.2016
Gutachterliche Stellungnahme „Abschätzung der Beeinträchtigung von Bäumen durch Rückschnitte und der Anlage eines Gehweges im Rahmen des Bauvorhabens „Wohnquartier Dichterviertel“	Sachverständigenbüro für Bäume Dr. Jürgen Kutscheidt	April 2016
Geräuschimmissions-Untersuchung BNr. 6732-2	Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB GmbH, Dipl.-Ing. Christian Hammel und Dipl.-Ing. Architekt Markus Motz	22.11.2016
Konzeptionelle Vorplanung zum Regenwassermanagement	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	03.02.2017
Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau	ibg Altberg- bau GmbH	August 2017
Fachtechnische Stellungnahme zum Belang „Bergbauliche Einwirkungen“	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH,	28.08.2017

	Dipl.-Geol. Thomas Maas	
Fachtechnische Stellungnahme zum Belang „Abstimmung Bergbau-Schreiben Amt 70.4 vom 31.08.2017“	AQUATECHNIK Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Dipl.-Geol. Thomas Maas	06.09.2017

In diesem Verfahren wurde bereits folgender Beschluss gefasst:

Beschluss zur Teiländerung vom 29.11.2022 (Drucksache Nr.: V 22/0677-01)

Gesetzesgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBL. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Mülheim an der Ruhr entstehen keine Kosten, da der Vorhabenträger die Kosten für die Planung einschließlich der zu beauftragenden Gutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen übernimmt. Die Kosten für die Realisierung der Planung werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen.

Der Entwurf zum Durchführungsvertrag (Anlage 1) beinhaltet diese Regelungen.

Der Entwurf zum Durchführungsvertrag wird aus datenschutzrechtlichen Gründen als gesonderte Beratungsunterlage V 24/0600-01 (nicht öffentlich) versendet.

I.V. Felix Blasch

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf Durchführungsvertrag (Der nicht öffentliche Durchführungsvertrag wird als gesonderte Beratungsunterlage V 24/0600-01 versendet.)
- Anlage 2: Übersichtsplan Plangebietserweiterung
- Anlage 3: Checkliste Klimaschutz / Klimawirkungsprüfung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Begründung mit Betrachtung der Umweltbelange
- Anlage 6: Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 7: Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan