

Beschlussvorlage

Nr.: V 22/0947-01

öffentlich

Datum: 19.12.2022

Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Frau Herbermann, Tel.: 6131

Beratungsfolge:

<u>Gremium:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Status:</u>	<u>Zuständigkeit:</u>
BV 3	19.01.2023	Ö	Anhörung
Planungsausschuss	07.02.2023	Ö	Vorberatung
Rat der Stadt	02.03.2023	Ö	Entscheidung

1. Änderung der Außenbereichssatzung "Broicher Waldweg / Am Großen Berg"

hier: Wertung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Wertung der Stellungnahmen

Der Planungsausschuss hat am 30.08.2022 die Aufstellung und Auslegung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg / Am Großen Berg“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.09.2022 bis einschließlich 24.10.2022 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht. Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist eine Namensliste der am Verfahren beteiligten Öffentlichkeit (Anlage 1) als Beratungsunterlage (nicht öffentlich) beigefügt. Die nicht öffentliche Namensliste wird als gesonderte Beratungsunterlage V 22/0946-01 versendet.

Der Rat der Stadt hat nunmehr, über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen, die abschließende Abwägung vorzunehmen.

Daher beschließt der Rat der Stadt, die in den Anlagen 2 und 3 zur Drucksache zusammengestellten Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung zu werten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidung des Rates der Stadt den Einsendern mitzuteilen. Von einer öffentlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses gemäß § 52 Abs. 2 GO NRW wird abgesehen.

Die Anlage 5 „Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg / Am Großen Berg“ Stand 2017“ dient lediglich der Information bzw. als Beratungshilfe.

2. Beschluss der 1. Änderung des Satzungstextes

Der Rat der Stadt beschließt die 1. Änderung des Satzungstextes der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg / Am Großen Berg“ (Anlage 4), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 GO NRW, in der vorgelegten Fassung als Satzung.

Begründung:

Die Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg / Am Großen Berg“ wurde am 08.06.2017 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 30.06.2017 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr. Am Tag nach ihrer Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens aufgrund eines abgelehnten Bauantrages innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung wies das Gericht darauf hin, dass Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit der Satzung bestehen könnten. Dies sieht das Gericht in der Tatsache begründet, dass die vorliegende Satzung mehr öffentliche Belange formuliert, die Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden können, als es das Gesetz erlaubt.

Ungeachtet dieser Tatsache besteht innerhalb des Geltungsbereichs weiterhin der planerische Wille, über die Außenbereichssatzung durch die festgelegten Baufenster im begrenzten Rahmen die Zulässigkeit zur Erweiterung und Errichtung einzelner Wohnbauten im Außenbereich zu regulieren.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Satzungstextes (Anlage 4) erforderlich. Hierbei bezieht sich das Änderungserfordernis ausschließlich auf den textlichen Teil, der im § 2 dem genauen Wortlaut des Gesetzestextes wie folgt angepasst wird:

Artikel 1

In § 2 Satz 1 werden nach dem Wort Mülheim an der Ruhr die Wörter „über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald“ eingefügt und nach dem Wort Verfestigung die Wörter „oder Erweiterung“ gestrichen.

Artikel 2

Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die planerischen Ziele und Inhalte der bisherigen Satzung bleiben dabei unverändert bestehen.

Die dem Beschlussvorschlag beigefügte Außenbereichssatzung entspricht inhaltlich dem Beschluss des Planungsausschusses vom 30.08.2022.

Die städtebaulichen Gesichtspunkte, die der Außenbereichssatzung zugrunde liegen, sind in der Begründung zum Planentwurf erläutert.

Nähere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

In diesem Verfahren wurde bisher folgender Beschluss gefasst:

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.08.2022 (Drucksache Nr.: V 22/0496-01-01)

Gesetzesgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I 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:

Die Kosten für das Verfahren der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg / Am Großen Berg“ sind im Haushalt des Amtes 61 gedeckt.

Marc Buchholz

Anlagen:

- Anlage 1: Namensliste (Die nicht öffentliche Namensliste wird als gesonderte Beratungsunterlage V 22/0946-01 versendet.)
- Anlage 2: Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
- Anlage 3: Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Satzungstext
- Anlage 5: Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg / Am Großen Berg“ Stand 2017

1. Änderung der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

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

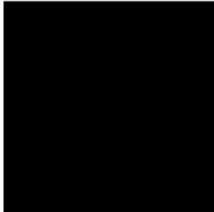
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)



Dies ist mit den Zielen und Zwecken der Außenbereichssatzung kompatibel. Nach dem Begründungsentwurf zur Änderung der Außenbereichssatzung ist es Ziel der Satzung, die in der historisch geplanten „Broich-Speldorfer Wald- und Gartenstadt“ entstandene villenartige Bebauung in ihrem Bestand zu sichern und maßvolle, mit den Schutzziele des Außenbereichs vereinbare, Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Berücksichtigt man die Baufenster, die die Außenbereichssatzung vorsieht, fällt zunächst auf, dass diese Ziele zu einer höchst ungleichen Verteilung von Baurecht auf die betroffenen Grundstückseigentümer führen. So finden sich einzelne Gebäude, bei denen keine oder nahezu keine Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen sind. Bei anderen Gebäuden finden sich kleinere oder größere zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen gegenüber der bei Aufstellung der Ursprungssatzung im Jahre 2017 vorgefundenen Bausubstanz. Da im Bestand die Wohngebäude im Geltungsbereich der Satzung höchst unterschiedliche Baumassen aufweisen, wird dieses vorhandene Ungewicht durch die hinzutretende mehr oder weniger zufällige/willkürliche Verteilung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten verfestigt. Allerdings fällt hierbei auch auf, dass nicht etwa allgemein kleinere Gebäude großzügige zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche erhalten sollen, sondern dass die Größe der weiteren überbaubaren Grundstücksfläche offenbar unabhängig von der Größe der Bestandsbaukörper erfolgt.

Grundsätzlich richtig erkennt die Stadt Mülheim an der Ruhr durch die Regelungen der Satzung an, dass Wintergärten, Terrassen und Balkone weniger Bedeutung für die Belange des Außenbereichs haben, als der Hauptbaukörper selbst. Deshalb gibt es über die Baufenster hinaus die fragliche Erweiterungsmöglichkeit um bis zu 2 m für diese Außenwohnbereiche. Das **Maß von 2 m** erscheint vor dem Hintergrund der **üblichen Dimensionen** solcher Außenwohnbereiche jedoch als **nicht ausreichend**. Bei einer Tiefe von 2 m ist es nahezu unmöglich, überhaupt sinnvoll eine Nutzung z.B. durch Tische und Stühle zu erreichen. Die Beschränkung des Überschreitens der Baufenster auf 2 m ist vor dem Hintergrund der Ziele der Außenbereichssatzung zudem nicht erforderlich. Hierbei kritisiert unser Mandant nicht den grundsätzlichen Ansatz, den Außenbereich von zusätzlicher Bebauung freizuhalten. Allerdings vernachlässigt die Stadt bei der Bewertung die Tatsache, dass gerade rund um die historische Bausubstanz keine außenbereichstypische Nutzung festzustellen ist und auch in Zukunft nicht aufgenommen werden wird. Vielmehr handelt es sich um Hausgärten, die eben in unmittelbarer Nähe zu einem wohnbaulich genutzten Baukörper liegen. Die Entwicklung von Wald ist in diesen Bereichen faktisch ausgeschlossen. Dies gilt unabhängig von der Festlegung von räumlichen Obergrenzen für die Ausdehnung der Außenwohnbereiche über die



Baugrenzen hinaus. Dementsprechend ist es für die im Außenbereichsbelange ohnehin unerheblich, ob das Überschreiten um 2 m oder 3,50 m erlaubt wird.

Denkbar wäre im Übrigen auch eine Lösung, bei der gerade bei denjenigen Gebäuden, deren Baumasse im Vergleich zu anderen in dem Bereich gelegenen Objekten eher klein ausfällt, was bei dem Objekt unseres Mandanten der Fall ist, zumindest bezüglich der Außenwohnbereiche ein großzügigeres Maß zuzulassen, als dies bei anderen Gebäuden, die bereits über ein größeres Bauvolumen verfügen, der Fall sein mag.

████████████████████

████████████████████
████████████

Einsender 1:

Schreiben vom 20.10.2022

Wertungsvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“ wurde am 08.06.2017 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 30.06.2017 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr. Am Tag nach ihrer Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Da die Satzung von 2017 mehr öffentliche Belange formuliert, die Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden können, als es das Gesetz erlaubt, könnten Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit der Satzung bestehen. Dies machte die 1. Änderung der Satzung erforderlich. Das Änderungserfordernis bezieht sich ausschließlich auf den textlichen Teil, der im § 2 der Satzung dem genauen Wortlaut des Gesetzestextes angepasst wurde. Alle weiteren Inhalte der Satzung bleiben unverändert. Der Satzungsbeschluss wird demnach auch nur für die Änderungen des Satzungstextes gefasst.

Städtebauliches Ziel ist es, die Wohnzwecken dienende Bebauung im Bereich der Außenbereichssatzung auch weiterhin, ungeachtet der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald, zuzulassen. Die Satzung ändert dabei nichts an der Außenbereichslage, stellt aber klar, dass die genannten öffentlichen Belange durch eine Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Sie erleichtert somit lediglich eine Genehmigung für wohnbauliche Zwecke auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB. Eine Entwicklung von Wald ist in diesem Bereich städtebaulich nicht vorgesehen.

Da das Änderungsverfahren lediglich die Änderung des Satzungstextes in § 2 umfasst, bleiben alle anderen Bestandteile der Satzung von 2017 unverändert und dienen lediglich der Information. Die 2017 festgelegten Bauflächen orientieren sich zum Schutz der bestehenden Situation sehr eng an den auch schon 2017 vorhandenen Baukörpern. Es handelt sich demnach nicht um eine zufällige/willkürliche Festlegung der Bauflächen. Die enge Beschränkung der Bauflächen auf die bestehenden Baukörper beschränkt den mit einer Bebauung verbundenen Erschließungsverkehr auf ein verträgliches Maß. Zudem wird vermieden, dass die Bebauung einen Umfang annehmen kann, der nicht mehr mit der grundsätzlichen Absicht vereinbar ist, den Außenbereich von zusätzlicher Bebauung freizuhalten. Die Begrenzung der Bauflächen dient somit auch dem Schutz von klimatisch empfindlichen Zonen in dem Bereich und hält den Versiegelungsgrad der Grundstücke gering.

Die festgelegten Bauflächen und Überschreitungsmöglichkeiten der Bauflächen durch Terrassen, Erker, Balkone und Wintergärten lassen dennoch eine geringfügige und aus städtebaulicher Sicht vertretbare Erweiterung der Bauflächen für das Wohngebäude zu. Die Überschreitungsmöglichkeit der Bauflächen durch Terrassen, Erker, Balkone und Wintergärten von einer Tiefe von bis zu 2 m eröffnen entsprechend der Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB einen ausreichend großen Spielraum für Änderungen im Bestand.

2

████████████████████
Per E-Mail: amt61@muelheim-ruhr-de
Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt 61
Hans-Böckler-Platz 5
45466 Mülheim an der Ruhr

Düsseldorf, 24.10.2022

Unser Zeichen: 3594/2020sche
████████████████████

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlicherweise vertreten wir die rechtlichen Interessen des ██████████
██████████ im Zusammenhang mit dem Vorhaben ██████████
██████ Namens und Kraft Vollmacht unseres Mandanten erheben wir gegen die in der Auslegung befindliche Außenbereichssatzung folgende Einwendungen:

1

Unser Mandant ist Eigentümer des Objekts ██████████. Dieses hat er in der Vergangenheit umgebaut und erweitert. Das Vorhaben ist während der Aufstellung der Ursprungsfassung der Außenbereichssatzung geplant worden. Die Außenbereichssatzung sah in ihrer letztlich beschlossenen und nunmehr erneut ausgelegten Fassung ein Baufenster für einen zusätzlichen Flügel mit einer Länge von 8,73 m und einer Breite von 4,13 m vor. Ausgeführt worden ist der Flügel mit einer Länge von 12,99 m und einer Breite von 7,92 m.

Ein Rückbau auf das Maß gemäß Satzung würde einen vollständigen Abbruch des Flügels und dessen Neuerrichtung bedeuten. Deshalb regt unser Mandant an, das Baufenster auf seinem Grundstück dem errichteten Flügel anzupassen.



2

Die Außenbereichssatzung in ihrer Ursprungsfassung, die nunmehr durch die erste Änderung geheilt werden soll, hat das Ziel die vorhandene villenartige Bestandsbebauung zu sicher und maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Außenbereichstypischen Belange zu bieten.

Zunächst fällt auf, dass die zum Bestandteil der Auslegung gemachte Darstellung überholt ist. Offenbar hat die Stadt Mülheim an der Ruhr den Stand aus dem Jahre 2017 erneut ausgelegt. Aus der Kartendarstellung lässt sich daher nicht entnehmen, dass im Geltungsbereich – u.a. auf dem Grundstück unseres Mandanten – mehrere Erweiterungsvorhaben in Anwendung der Außenbereichssatzung umgesetzt worden sind. Die in der Darstellung hinterlegten Bestandsbaukörper sind somit nicht mehr zutreffend. Bereits dies dürfte dazu führen, dass kein wirksamer neuer Satzungsbeschluss erfolgen kann. Denn auf diese Art und Weise ist es dem Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr nicht möglich, die Eigentümerbelange hinreichend zu gewichten. Einen Überblick, wo in welchem Umfang gebaut worden ist und welche Beschränkungen mit den geplanten Baufenstern einhergehen, ist allein unter Berücksichtigung der ausgelegten Unterlagen nicht möglich.

Allgemein fällt bei der Bemessung der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche auf, dass die Vorgaben willkürlich erscheinen. Eine Systematik, welcher Grundstückseigentümer aus welchem Grund wie viel zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche auf seinem Grundstück erhält, ist nicht erkennbar. Insbesondere gibt es keine Relation zwischen der Größe des Bestandsbaukörpers und den zusätzlichen Baumöglichkeiten. So wird teilweise bereits im Bestand sehr großvolumigen Gebäuden noch deutlich mehr überbaubare Grundstücksfläche und damit Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden, umgekehrt aber kleinvolumigen Gebäuden keine oder keine nennenswerte zusätzliche Baumasse. Genauso wenig ist erkennbar, dass bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten eine Bewertung stattgefunden hat, inwieweit bei einer denkbaren noch größeren Ausdehnung der Baukörper Außenbereichsbelange berührt sind.

Selbstverständlich verkennt unser Mandant nicht, dass jegliche Wohnbebauung im Außenbereich restriktiv zu sehen ist. Allerdings erkennt umgekehrt die Stadt Mülheim an der Ruhr die besondere Situation im fraglichen Bereich nicht vollständig an. Die Bebauung ist auf Basis eines alten Bebauungsplans, der verlustig gegangen ist, entstanden. Es handelt sich somit nicht um eine regellose, von vorneherein mit rechtlichen Makeln behaftete Bebauung. Die jeweiligen Grundstücke sind großzügig bemessen, im Kern dabei aber gärtnerisch gestaltet. Auf den bebauten Grundstücken ist deshalb eine Entwicklung von Wald oder anderer



außenbereichstypische Nutzung unabhängig von dem Umfang der Bebauungsmöglichkeit nicht zu erwarten.

Besonders auffällig ist die Situation gerade im Hinblick auf den Gebäudeflügel auf dem Grundstück unseres Mandanten. Der fragliche Bereich findet sich in unmittelbarer Nähe zu den nördlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstücken, die ebenfalls bebaut sind. Die vergrößerte Ausführung des Baukörpers betrifft einen Bereich, der eindeutig von dem Wohngebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten geprägt ist und deshalb von vorneherein für eine außenbereichstypische Nutzung oder die Schaffung von Wald nicht in Frage kommt. Hierfür ist die fragliche Fläche schlicht zu klein und aufgrund ihrer Lage in der Nähe der Grundstücksgrenzen zu den Nachbarobjekten  unmittelbar schon durch die dortigen Hausgärten geprägt.

Schließlich ist darauf zu verweisen, dass selbst die ausgeführte Dimension des Vorhabens unseres Mandanten nicht zu einem Gebäude geführt hat, welches im Vergleich zu anderen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gelegenen Objekten durch seine Baumasse hervorsteicht. Vielmehr gibt es gleich mehrere Gebäude, die offenkundig über mehr Baumasse verfügen und bei denen dennoch die Außenbereichssatzung ebenfalls noch eine zusätzliche Bebauung ermöglicht.

Wir regen daher an, das Baufenster auf dem Grundstück unseres Mandanten an den ausgeführten Flügel anzupassen. Wie dargelegt ist damit keine Beeinträchtigung von Außenbereichsbelangen verbunden.



Rechtsanwalt

Einsender 2:

Schreiben vom 24.10.2022

Wertungsvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“ wurde am 08.06.2017 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 30.06.2017 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr. Am Tag nach ihrer Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Da die Satzung von 2017 mehr öffentliche Belange formuliert, die Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden können, als es das Gesetz erlaubt, könnten Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit der Satzung bestehen. Dies machte die 1. Änderung der Satzung erforderlich. Das Änderungserfordernis bezieht sich ausschließlich auf den textlichen Teil, der im § 2 der Satzung dem genauen Wortlaut des Gesetzestextes angepasst wurde. Alle weiteren Inhalte der Satzung bleiben unverändert. Der Satzungsbeschluss wird demnach auch nur für die Änderungen des Satzungstextes gefasst.

Zutreffend ist zwar, dass das Kataster seit 2017 fortgeführt wurde und Neubauten errichtet bzw. bereits errichtete Neubauten nachträglich eingemessen wurden, allerdings wird die Auffassung, dass hierdurch Eigentümerbelange seitens des Rates der Stadt nicht hinreichend gewichtet werden können, nicht geteilt. Da das Änderungsverfahren lediglich die Änderung des Satzungstextes in § 2 umfasst, bleiben alle anderen Bestandteile der Satzung von 2017 unverändert und dienen lediglich der Information. Die 2017 festgelegten Bauflächen orientieren sich zum Schutz der bestehenden Situation sehr eng an den 2017 innerhalb des Satzungsgebietes bauordnungsrechtlich genehmigten vorhandenen Baukörpern. Vor diesem Hintergrund kann nicht von zufälligen/willkürlichen Festlegungen der Bauflächen gesprochen werden.

Alle zulässigen Neubauten die nach 2017 errichtet bzw. eingemessen wurden liegen innerhalb der im Satzungsgebiet festgelegten Bauflächen. Einzig der hier angesprochene Gebäudeflügel ragt über die für dieses Gebäude festgelegte Baufläche hinaus. Auch für dieses Gebäude wurde die Baufläche 2017 anhand des bauordnungsrechtlich genehmigten Gebäudeflügels festgelegt. Für den zwischenzeitlich errichteten Gebäudeflügel, der weit über die festgelegte Baufläche hinausragt, liegt kein genehmigter Bauantrag vor. Der Gebäudeflügel in den vorhandenen Abmessungen wurde demnach illegal errichtet und stellt somit keine örtliche Gegebenheit dar, die zur Beurteilung des Zustands innerhalb des Satzungsgebietes Relevanz aufweist.

Die enge Beschränkung der Bauflächen auf die bestehenden Baukörper beschränkt den mit einer Bebauung verbundenen Erschließungsverkehr auf ein verträgliches Maß. Zudem wird vermieden, dass die Bebauung einen Umfang annehmen kann, der nicht mehr mit der grundsätzlichen Absicht vereinbar ist, den Außenbereich von zusätzlicher Bebauung freizuhalten. Die Begrenzung der Bauflächen dient somit auch dem Schutz von klimatisch empfindlichen Zonen in dem Bereich und hält den Versiegelungsgrad der Grundstücke gering.

Die Aussage, dass die Bebauung auf Basis eines alten Bebauungsplanes, der verlustig gegangen ist, entstanden sei, ist nicht nachvollziehbar. Der Bereich der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“ lag ursprünglich innerhalb der Abgrenzungssatzung „Uhlenhorster Wald“ vom 08.05.1981. Der Bereich „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“ wurde hier jedoch nicht als Teil von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne von § 34 BauGB festgelegt. Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“ wurde auch die Abgrenzungssatzung „Uhlenhorster Wald“ geändert und der Bereich der Außenbereichssatzung aus dem Satzungsgebiet herausgenommen. Weitere alte Satzungen/Bebauungspläne, aus denen sich ein Baurecht ableiten lassen würde, sind bei der Stadt Mülheim an der Ruhr nicht vorhanden.

Eine Entwicklung von Wald ist im Bereich der Außenbereichssatzung städtebaulich jedoch nicht vorgesehen. Grundsätzliches städtebauliches Ziel der Außenbereichssatzung ist es, die Wohnzwecken dienende Bebauung im Bereich der Außenbereichssatzung auch weiterhin, ungeachtet der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald, zuzulassen. Die Satzung ändert dabei nichts an der Außenbereichslage, stellt aber klar, dass die genannten öffentlichen Belange durch eine Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Sie erleichtert somit lediglich eine Genehmigung für wohnbauliche Zwecke auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB.

1. Änderung der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

Wertungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Belange folgender Beteiligter sind nicht berührt:

MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH - Logistik - z. H. Herrn Eurskens /
Herrn Jung

Stabsstelle - Klimaschutz

Amt 70

Amt 37 - Berufsfeuerwehr

Eingabe von Amt 32 - Kampfmittelbeseitigung

Meine Belange sind berührt.

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Mülheim an der Ruhr
Ordnungsamt
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Datum 07.03.2017
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5117000-32/17/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Mülheim an der Ruhr, Broicher Waldweg/Am großen Berg

Ihr Schreiben vom 20.02.2017, Az.: 61.13

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

Im Auftrag

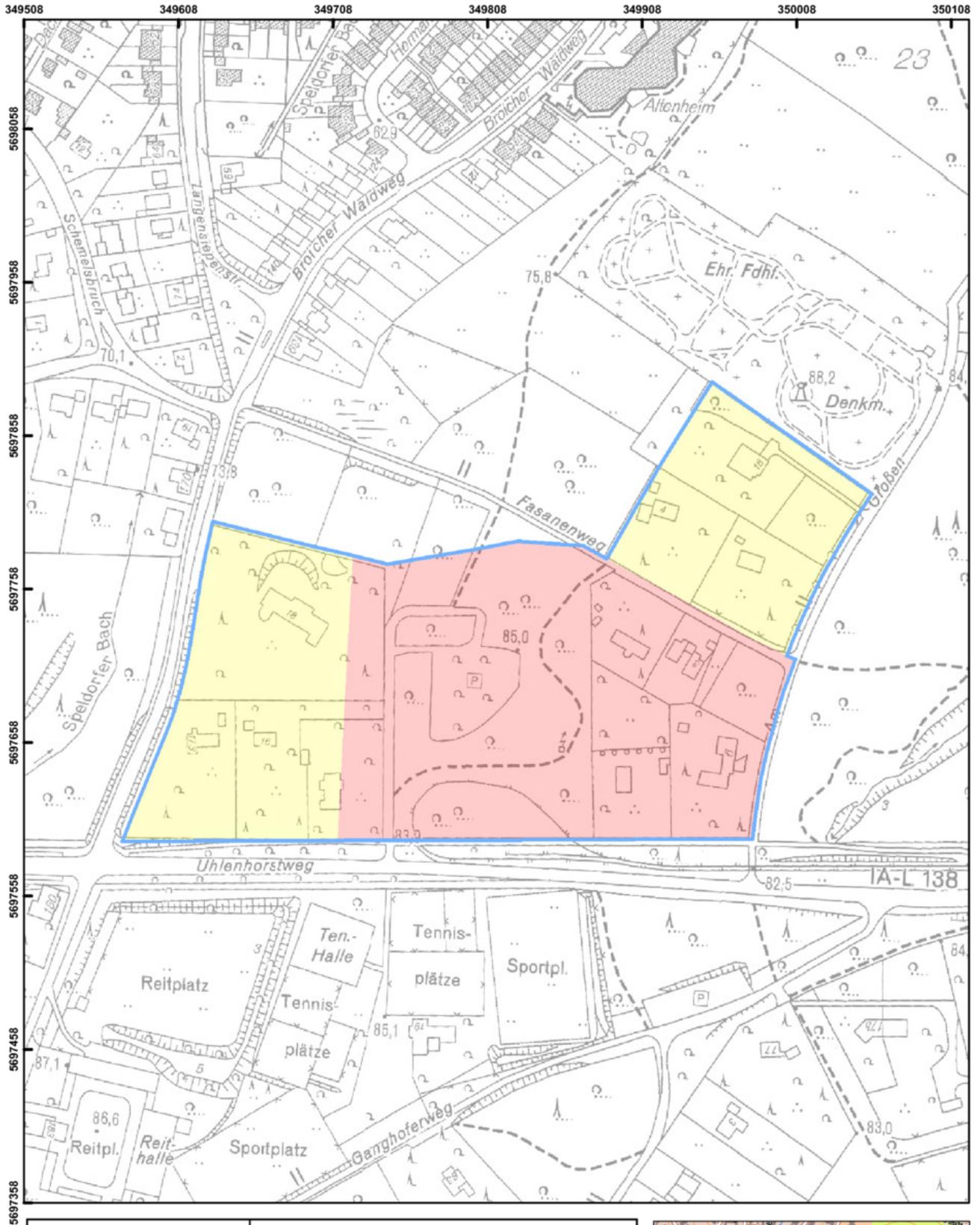
(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



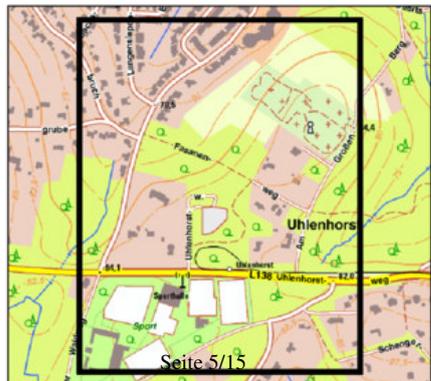
**Bezirksregierung
Düsseldorf**

Aktenzeichen :
22.5-3-5117000-32/17

Maßstab : 1:3.500
Datum : 07.03.2017

Legende	
	ausgewertete Fläche(n)
	Blindgängerverdacht
	geräumte Blindgänger
	geräumte Fläche
	Detektion nicht möglich
	Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
	Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
	Laufgraben
	Panzergraben
	Schützenloch
	Stellung
	militär. Anlage

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.



Wertungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Bei der Außenbereichssatzung handelt sich nicht um eine Baurechtschaffende Satzung. Vielmehr wird die planungsrechtliche Situation für bestimmte Teile des Außenbereichs nur modifiziert und zwar in dem Sinne, dass die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben lediglich erleichtert wird, ohne dass es zu einer grundlegenden Änderung der Rechtslage kommt. Inwieweit die Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange im Sinne des § 35 (3) BauGB vorliegt, wird im Baugenehmigungsverfahren anhand des konkret beantragten Vorhabens geprüft. Die Hinweise bezüglich Kampfmitteluntersuchungen werden daher vorsorglich an die Bauordnung weitergegeben.

In der Begründung wird auf die Hinweise aus den historischen Unterlagen hingewiesen.

Eingabe von Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53

Meine Belange sind berührt.

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
61-3 Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Datum: 24.10.2022

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
53.01.44-BPL-MH-318/2022
bei Antwort bitte angeben

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg / Am Großen Berg
1. Änderung der Außenbereichssatzung

Herr Halbfas
Zimmer: 257
Telefon:
0211 475-9319
Telefax:
0211 475-2790
carsten.halbfas@
brd.nrw.de

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um
Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im
Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine
Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder
Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des
Landes oder Bundes stehen.

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder
Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -
falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im
Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im
Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere
Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange
zu beteiligen.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Kleber Straße

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung
(Dez. 53.1) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Außenbereichssatzung betrifft ein Gebiet, welches sich außerhalb
der Umweltzonen des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet West befindet,
welchem auch die Stadt Mülheim an der Ruhr angehört.

Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährliche NO₂ -
Belastung von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Aus Sicht der
Luftreinhalteplanung werden daher keine Bedenken gegen die
Änderung der Außenbereichssatzung erhoben.



Eine rechtliche Prüfung der Belange der Luftreinhaltung erfolgt generell im Rahmen der Bauanträge.

Datum: 24.10.2022

Seite 2 von 3

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-MH-318/2022

Sachgebiet 54.2 Wasserversorgung, Grundwasser

Das geplante Vorhaben liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Mülheim-Styrum“. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Mülheim-Styrum“ vom 17.03.1995 sind daher einzuhalten. Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)

Ansprechpartner:

- Belange der Denkmalanangelegenheiten (Dez. 35.4)
Herr Yokaribas, Tel. 0211/475-3751, E-Mail: volkan.yokaribas@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1 LRP)
Herr Schmidt, Tel. 0211/475-3264 E-Mail: dennis.schmidt@brd.nrw.de
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Bezirksregierung Düsseldorf



Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Datum: 24.10.2022

Seite 3 von 3

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-MH-318/2022

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

[Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf \(nrw.de\)](https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-01/20220125_toeb_zustaendigkeiten.pdf)

und

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-01/20220125_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag

gez.

Carsten Halbfas

Wertungsvorschlag:

Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4), Wasserversorgung/Grundwasser (Dez. 54.2)

Der Anregung wird gefolgt.

Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich nicht um eine Baurechtschaffende Satzung. Vielmehr wird die planungsrechtliche Situation für bestimmte Teile des Außenbereichs nur modifiziert und zwar in dem Sinne, dass die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben lediglich erleichtert wird, ohne dass es zu einer grundlegenden Änderung der Rechtslage kommt. Inwieweit die Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange im Sinne des § 35 (3) BauGB vorliegt, wird im Baugenehmigungsverfahren anhand des konkret beantragten Vorhabens geprüft. Die Hinweise bezüglich Denkmalangelegenheiten werden daher vorsorglich an die Bauordnung weitergegeben. Auf die Lage des Satzungsgebietes innerhalb der Grundwasserschutzzone IIIb wird in der Begründung hingewiesen.

Eingabe von Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Ruhrgebiet

Meine Belange sind berührt.

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
Der Oberbürgermeister
61-3 Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

24.10.2022
Seite 1 von 2

Aktenzeichen
310-11-11.533
bei Antwort bitte angeben

Herr Vollberg
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94773 131
Telefax 0209 94773 150

Mail: manuel-
christian.vollberg@wald-und-
holz.nrw.de

Ihr Schreiben vom 15.09.2022
Ihr Zeichen: 61.3-93.24
Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg – 1. Änderung der Außenbereichssatzung“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Vorhaben gebe ich die nachfolgende Stellungnahme ab:

Die Belange des Waldes sind von dem Vorhaben betroffen.

Im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 BWaldG, § 1 LFoG NRW), der von den beabsichtigten Änderungen betroffen ist. Die vorhandenen Waldbereiche wurden im Rahmen der nordrhein-westfälischen Waldfunktionenkartierung in weiten Bereichen als Wald mit den besonderen Funktionen Lärm- und Klimaschutz kartiert und weisen damit eine besonders hohe Bedeutung für die Bevölkerung und den Naturhaushalt auf.

Gemäß Kapitel 6 der Begründung dient die Änderung der Satzung nicht der Schaffung von Baurecht. Ich weise in diesem Zusammenhang ergänzend darauf hin, dass die §§ 8 und 9 BWaldG und die Bestimmungen des Landesforstgesetzes Nordrhein-Westfalen durch die Änderung der Außenbereichssatzung unberührt bleiben. Dies gilt im vorliegenden Zusammenhang insbesondere für dauerhafte Umwandlungen von Wald bei beabsichtigten Bauvorhaben. Die Forstbehörde ist weiterhin bei entsprechenden Baugenehmigungsverfahren in Hinblick auf die angemessene Berücksichtigung der Belange des Waldes zu



Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen
Telefon 0209 94773-0
Telefax 0209 94773-150
Ruhrgebiet@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



**Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen**



Seite 2 von 2

beteiligen. Für die dauerhafte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist dabei ein forstbehördliches Umwandlungsverfahren nach §§ 39, 42 LFOG NRW durchzuführen. Sofern ein solcher Antrag grundsätzlich genehmigungsfähig ist, ist beanspruchter Wald in der Regel durch eine Ersatzaufforstung auf bisheriger Nicht-Waldfläche in doppelter Flächengröße auszugleichen.

Unter Beachtung der o.g. Voraussetzungen bestehen gegen das Änderungsvorhaben keine forstrechtlichen Bedenken.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Vollberg

Wertungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Städtebauliches Ziel der Außenbereichssatzung ist es, die bereits bestehende Wohnzwecken dienende Bebauung im Satzungsgebiet auch weiterhin, ungeachtet der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald, zuzulassen. Somit handelt es sich bei der Außenbereichssatzung nicht um eine Baurechtschaffende Satzung. Vielmehr wird die planungsrechtliche Situation für bestimmte Teile des Außenbereichs nur modifiziert und zwar in dem Sinne, dass die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben lediglich erleichtert wird, ohne dass es zu einer grundlegenden Änderung der Rechtslage kommt. Inwieweit die Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange im Sinne des § 35 (3) BauGB vorliegt, wird im Baugenehmigungsverfahren anhand des konkret beantragten Vorhabens geprüft. Die Hinweise bezüglich des Bundeswald- und Landesforstgesetzes werden daher vorsorglich an die Bauordnung weitergegeben.

1. Änderung der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

Satzungstext

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Änderung der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“

vom 22.06.2017

Aufgrund der §§ 35 Abs. 6 i.V.m. 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und i.V.m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr in seiner Sitzung am folgende Änderungssatzung beschlossen:

Artikel 1

In § 2 Satz 1 werden nach dem Wort Mülheim an der Ruhr die Wörter „über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald“ eingefügt und nach dem Wort Verfestigung die Wörter „oder Erweiterung“ gestrichen.

Artikel 2

Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“

- Stand 2017 -

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Außenbereichssatzung

„Broicher Waldweg/Am Großen Berg“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Ziel der Außenbereichssatzung	4
3. Voraussetzungen für den Erlass nach § 35 Abs. 6 BauGB	5
4. Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
5. Sachlicher Geltungsbereich	7
6. Nähere Zulässigkeitsbestimmungen	8
7. Umweltbelange	8
7.1. Natur und Landschaft/Ausgleich für Eingriffe	8
7.2. Kultur- und Sachgüter	9
7.3. Bodenschutz/Altlasten	9
7.4. Klima/Luftreinhaltung	9
7.5. Immissionsschutz	10
7.6. Abwasser- und Abfallbeseitigung	12
7.7. Erschließung	12
7.8. Kampfmittel	12
8. Verfahrensablauf	13
9. Kosten	13

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich der Satzung deckt ein Gebiet ab, dessen Bebauung auf die sogenannte „Broich-Speldorfer Wald- und Gartenstadt“ zurückzuführen ist. In der Zeit zwischen 1906 und 1933 sollte im Broich-Speldorfer Wald eine Siedlung für Industriellen-Landhäuser entstehen. Die Planungen wurden bis auf wenige Villen nicht verwirklicht und die Gesellschaft, die die Entwicklung tragen sollte, letztlich aufgelöst. In späterer Zeit, insbesondere nach 1945, wurden nachlaufend noch einige Gebäude mit dem Hinweis genehmigt und errichtet, dass die Eigentümer dort von der o.g. Gesellschaft Bauland erworben hätten. Dies trifft auch für den Geltungsbereich der Satzung zu. Der für den Bereich rund um den Uhlenhorstweg in den Jahren 1907/1908 aufgestellte Bebauungsplan ist in den letzten 100 Jahren (zwei Weltkriege, Revolution, mehrmaliger Wechsel der Staatsform) verloren gegangen, nicht mehr rekonstruierbar. Ein durch einen Bebauungsplan begründbares Baurecht liegt somit nicht vor.

Die vorhandene Bebauung im Bereich *Am Großen Berg, Fasanenweg* und *Broicher Waldweg* befindet sich nach aktueller Rechtslage somit im planerischen „Außenbereich“. Bauanträge sind nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen.

Die vorhandene Bebauung – zur Zeit der Errichtung gehobener Standard – ist teilweise in die Jahre gekommen und genügt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an gehobenes Wohnen. Sanierungen, Um- und Anbauten sowie im Einzelfall auch Ersatzneubauten stellen ein geeignetes Mittel dar, den Gebäudebestand heutigen Anforderungen anzupassen.

Die Spielräume insbesondere für (Teil-)Abriss und Neubau sind aufgrund der derzeitigen baurechtlichen Situation gering, Bauwünsche stoßen auf die engen Grenzen des § 35 BauGB. Es handelt sich dabei in der Regel um „sonstige Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB, die im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist der Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung beeinträchtigt, so dass Genehmigungen hier nicht erteilt werden können. Darüber hinaus soll auch geregelt werden, dass eine widersprüchliche Darstellung des Flächennutzungsplans nicht als öffentlicher Belang entgegensteht.

Zwar stellt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 05.05.2010 für den Satzungsgebiet „Grünfläche“ dar, tatsächlich liegt der Bereich aber im Waldgebiet „Uhlenhorst“ und gilt laut Aussage des Landesbetriebes Wald und Holz als „Wald im Sinne des Gesetzes“. Die Bestimmungen der Satzung greifen somit einer eventuellen Änderung auf Ebene der Flächennutzungsplanung vor.

Mit Blick auf die historisch gewachsene Situation soll durch die vorliegende Satzung ein Rechtsrahmen geschaffen werden, der einen Bestandserhalt sowie einem heutigen, gehobenen Wohnanspruch angemessene Anpassungen der Bebauung sowie ggf. Ersatzneubauten ermöglicht und somit auch die Rechtsposition der Eigentümer stärkt. Mittels der

Außenbereichssatzung kann die Gemeinde „für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“ (§ 35 Abs. 6 BauGB, auszugsweise)

Die Satzung ändert dabei nichts an der Außenbereichslage, stellt aber klar, dass die genannten Belange durch eine Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Sie erleichtert somit lediglich eine Genehmigung auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB (vgl. 2.).



Übersichtsplan 1: Lage des Plangebietes

2. Ziel der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung eröffnet die Möglichkeit, die Erweiterung und Errichtung einzelner Wohnbauten im Außenbereich mittels Satzung zuzulassen. Innerhalb des Satzungsgebiets sind weiterhin privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) zulässig. Für begünstigte bauliche Vorhaben im Bestand vorhandener Gebäude gilt § 35 (4) BauGB. Demnach hat die Satzung keine Ausschlussfunktion für ohnehin bereits zulässige Vorhaben, sondern regelt, dass zwei üblicherweise wesentliche beeinträchtigte Belange im Sinne des § 35 (3) BauGB ausgeräumt sind. Einem Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Gel-

tungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB kann nicht entgegeng gehalten werden,

- dass es einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald (in diesem Fall Wald) widerspricht oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Damit ist eine Besiedlung innerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung planerisch gewollt und nicht als unerwünschte Splittersiedlung zu betrachten.

3. Voraussetzungen für den Erlass nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinden sind ermächtigt, Außenbereichssatzungen für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen aufzustellen:

- 1) Vorhandensein eines bebauten Bereichs, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist (vgl. § 35 (6) S. 1 BauGB)
- 2) Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht (vgl. ebenda)
- 3) Vereinbarkeit mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung (vgl. § 35 (6) Nr. 1 BauGB)
- 4) Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (vgl. § 35 (6) Nr. 2 BauGB).
- 5) Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchst. b genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen (vgl. § 35 (6) Nr. 3 BauGB).

Das hier definierte Satzungsgebiet erfüllt die zuvor genannten Voraussetzungen in allen Punkten. Das Gebiet zwischen den Straßen „Broicher Waldweg“ und „Am Großen Berg“ ist ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut, wodurch eine landwirtschaftliche Prägung ausgeschlossen ist, darüber hinaus vermitteln in dem Gebiet die Gebäude aufgrund ihrer Größe, Lage und ihres räumlichen Bezugs untereinander den Eindruck einer organischen Siedlungsentwicklung wodurch gleichzeitig der Wohnbebauung ein eigenes Gewicht nach § 35 (6) S. 1 BauGB zuzusprechen ist.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie in ihrem räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern sich auf die Örtlichkeiten klar ablesbare Bebauungsstruktur beschränkt. Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist damit ausgeschlossen.

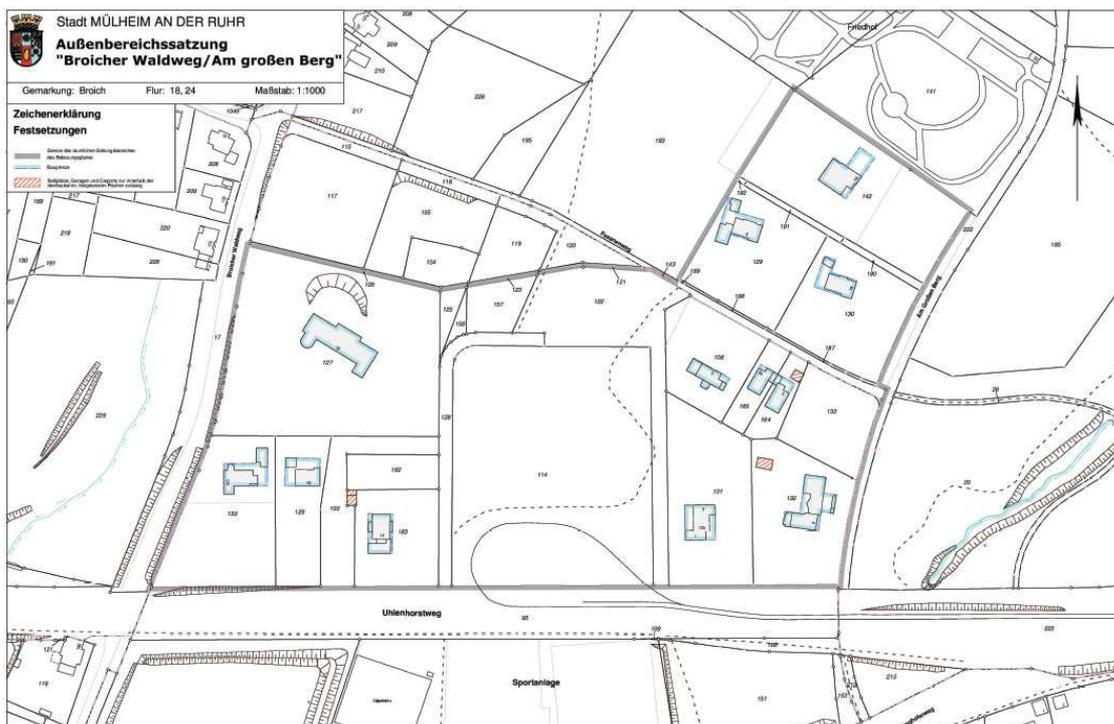
Die mit Aufstellung der Satzung beabsichtigten Wohnbauvorhaben begründen nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (vgl. § 35 (6) Nr. 2 BauGB). Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchst. b genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) (vgl. § 35 (6) Nr. 3 BauGB) vor.

4. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Broich, Flur 18 mit den Flurstücken 129, 130, 142, 143 (teilweise) sowie 187 – 192 und Flur 24 mit den Flurstücken 102, 106, 114, 122, 125, 127 – 133, 156, 157 sowie 162 - 165, die überwiegend in privatem Eigentum sind.

Der Geltungsbereich ist in Form einer Streusiedlung lückenhaft mit elf Wohngebäuden einschließlich Nebenanlagen und Garagen bebaut. Ein weiteres Gebäude wird als Bürogebäude genutzt.

Als Erschließungsstraßen dienen im östlichen Geltungsbereich die Straße „Am Großen Berg“ sowie der „Fasanenweg“. Die Gebäude im westlichen Geltungsbereich werden über eine öffentliche Stichstraße vom „Uhlenhorst Weg“ aus sowie vom „Broicher Waldweg“ aus erschlossen. Sowohl westlich als auch nördlich grenzen in jeweils unterschiedlicher Entfernung Waldflächen an. Im Süden bildet der „Uhlenhorster Weg“ eine Grenze zu den anschließenden Waldbereichen.



Übersichtsplan 2: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

In einem marginalen Teilbereich des „Broicher Waldweges“ befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu dieser Satzung der Teilbereich I der Satzung zur Abgrenzung von zusammenhängend bebauten Ortsteilen im Uhlenhorster Wald – Abgrenzungssatzung „Uhlenhorster Wald“. Die Geltungsbereiche der beiden Satzungen sind an der nordwestlichen bzw. südöstlichen Ecke lediglich durch die Straße „Broicher Waldweg“ getrennt. Aufgrund der strukturellen Situation ist ein Überspringen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Teilbereich I der Abgrenzungssatzung, auf die Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB jedoch nicht gegeben. Die Außenbereichssatzung setzt in diesem Fall ausschließlich den Bestand fest und weist keine zusätzlichen überbaubaren Flächen aus. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich erfüllt die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nicht, sondern stellt sich eindeutig als Streusiedlung dar.

5. Sachlicher Geltungsbereich

Von der Ermächtigungsgrundlage des § 35 (6) BauGB, die Satzung auch auf Vorhaben zu erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, wird kein Gebrauch gemacht, da hierfür kein Bedarf bzw. kein (städtebauliches) Erfordernis gesehen wird. Es geht nur darum, hier die vorhandene Wohnbebauung und Nutzung in ihrem Bestand zu sichern. Bestehende gewerbliche Betriebe genießen weiterhin Bestandsschutz.

Es handelt sich nicht um eine Baurecht schaffende Satzung. Vielmehr wird die planungsrechtliche Situation für bestimmte Teile des Außenbereichs nur modifiziert und zwar in dem Sinne, dass die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben lediglich erleichtert wird, ohne dass es zu einer grundlegenden Änderung der Rechtslage kommt. Inwieweit die Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange im Sinne des § 35 (3) BauGB vorliegt, wird im Baugenehmigungsverfahren anhand des konkret beantragten Vorhabens geprüft.



Übersichtsplan 3: Ausschnitt RFNP

6. Nähere Zulässigkeitsbestimmungen

Von der Möglichkeit, nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben zu machen, wird Gebrauch gemacht. Es soll vermieden werden, dass die Bebauung einen Umfang annehmen kann, der nicht mehr mit der Leistungsfähigkeit der Erschließung, dem Schutz von klimatisch empfindlichen Zonen in dem Bereich und der grundsätzlichen Absicht vereinbar ist, den Außenbereich von zusätzlicher Bebauung freizuhalten.

In der Konsequenz wird die Bebauung durch die Bestimmung von Bauflächen auf bestimmte Bereiche konzentriert. Diese Bauflächen orientieren sich zum Schutz der bestehenden Situation sehr eng an den vorhandenen Gebäuden. Um dennoch geringfügige Möglichkeiten des Umbaus und der Erweiterung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der blauen Umrandung der Bauflächen durch Terrassen, Erker, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2 Metern zulässig. Eine Obergrenze der Zahl der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von zwei Geschossen und die bebaubaren Flächen beschränken die zukünftige bauliche Entwicklung und den mit einer Bebauung verbundenen Erschließungsverkehr auf ein verträgliches Maß.

Gleichzeitig soll damit der Villencharakter der Bebauung, der sich durch Einzelhäuser auf großzügigen Grundstücken auszeichnet, beibehalten und das Entstehen größerer Mehrfamilienhäuser verhindert werden. Aus diesem Grunde ist auch die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern unzulässig.

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke gering zu halten, sind Zufahrtsflächen und Stellplätze in versickerungsfähigem Material auszuführen (vgl. *Kapitel 7.1 Natur und Landschaft/Ausgleich für Eingriffe*).

7. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht erforderlich, da lediglich der Rechtsrahmen des § 35 BauGB hinsichtlich zweier öffentlicher Belange modifiziert wird. Alle umweltbezogenen Prüfschritte werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt. Soweit Umweltbelange relevant sein können, werden entsprechende Hinweise in die Satzung aufgenommen.

7.1. Natur und Landschaft/Ausgleich für Eingriffe

Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans und einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Rahmen dieser Satzung nicht erforderlich, da kein Baurecht vorbereitet wird. Die sogenannte Eingriffsregelung sowie Belange des Artenschutzes sind erst in der Umsetzung von Vorhaben (Baugenehmigung nach § 35) zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Bauordnung NRW ist ein Antrag auf landschaftsrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zu stellen. Dazu sind geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen darzustellen,

verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft zu nennen, zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist durchzuführen. Zufahrtsflächen und Stellplätze auf den Grundstücken sind in teilsiegelter Bauweise durchzuführen. Als teilsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche sowie im Unterbau wasser- und luftdurchlässig ausgeführt sind.

Dies trägt auch zur Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt bei. Durch die Verwendung von offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundenen Wegedecken, Splitt-/Kiesschüttungen oder ähnlichen Materialien kann die Lebensraum- und Filterfunktion des Bodens (Grundwasseranreicherung) zumindest teilweise erhalten werden, ohne dass eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Wegeflächen entsteht.

7.2. Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Baudenkmäler. Auch konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für die Entdeckung von Bodendenkmälern besteht eine Meldepflicht bei der Unteren Denkmalbehörde.

7.3. Bodenschutz/Altlasten

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich der Außenbereichssatzung einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen. Hiermit wird dem Belang des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Für die Fläche liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen sowie über schutzwürdige Böden vor.

7.4. Klima/Luftreinhaltung

In der Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahr 2003 wird das Plangebiet als „Dörfliches Klima“ aufgeführt. Dort stehen die Siedlungen im Einfluss des Freilandes und es sind überwiegend günstige Bioklimate zu finden. Es erfolgt eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Strahlung und Wind.

Die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen werden dem Klimatop „Waldklima“ zugeordnet, welches sich positiv auf das Planungsgebiet auswirkt. So dient das Gebiet der Kaltluftbildung mit mäßigen Temperaturminima. Über den Flächen im oberen Hang- bzw. Niederungsbereich kann sich Kaltluft bilden, die in die Talbereiche abfließt. Die Kaltluft ist jedoch nicht immer nachweisbar und erreicht nicht die tiefen Temperaturminima wie im Talbereich. Die Obergrenze der Kaltluft ist abhängig von der nächtlichen Strahlungssituation. Die auf den südlichen angrenzenden Flächen produzierte Kaltluft

fließt teils über die Bereiche der geplanten Außenbereichssatzung in Richtung des westlichen angrenzenden Tals ab. Diese bildet eine Kaltluftschneise, welche die frische Kaltluft in die nördlich gelegenen Siedlungsflächen leitet und somit einen wichtigen Beitrag zur Frischluftversorgung des Stadtteils Broich leistet.

Aufgrund der Lage wird der Bereich zum „bioklimatischen Ausgleichsraum Wald“ gezählt. Die vorhandenen Waldflächen im Stadtgebiet sind bioklimatisch wertvoll, da sie die Luftregeneration und die Ausfilterung von Schadstoffen unterstützen. Daher sollen vorhandene Waldflächen erhalten, vergrößert und ausgebaut werden.

Weiterhin ist als lokaler Hinweis ein Anstreben von Bebauungsgrenzen aufgeführt. Diese soll, zum Schutz von klimatisch empfindlichen Zonen, als äußerste Grenze der Siedlungstätigkeit dienen. Daher ist die weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche sowie versiegelter Fläche allgemein im Planungsgebiet zu vermeiden.

Da die Satzung keine Ausweitung bzw. Verdichtung der Bebauung (Lückenfüllungen) vorsieht, ist keine Änderung der klimatischen Situation zu erwarten.

Das Mülheimer Stadtgebiet und damit auch das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 Teilplan West. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Rahmen des Luftreinhalteplans ausgewiesenen Umweltzone. Entsprechend des bei der Aufstellung des Luftreinhalteplans durchgeführten Screenings, (2009) wies der östlich des Plangebietes liegende Abschnitt des Uhlenhorstwegs mit rd. 29ug/m³ für Stickstoffdioxid (NO₂) und rd. 25 ug/m³ für Feinstaub (PM₁₀) Belastungen deutlich unterhalb des gültigen EU-Grenzwertes von 40 ug/m³ im Jahresmittel für NO₂ bzw. unterhalb einer als kritisch anzusehenden Belastung von 29 ug/m³ für PM₁₀, aus. Die städtische Hintergrundbelastung bewegte sich nach Daten des Landesumweltamtes für 2013 bei Stickstoffdioxid NO₂ bei rd. 29,4 ug/m³ und bei Feinstaub PM₁₀ bei rd. 24 ug/m³. Da mit den eingeleiteten Planungen keine wesentlichen Verkehrsmengen erzeugt werden, sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandssituation zu erwarten.

7.5. Immissionsschutz

Nach allgemeiner Auffassung ist Wohnbebauung im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu betrachten. Die DIN 18005 gibt bezogen auf den Verkehrslärm für Mischgebiete als schalltechnische Orientierungswerte für den Städtebau die Werte von tags 60 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A) an.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs der Satzung ist durch Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm vorbelastet. Wesentliche Quelle für den Straßenverkehrslärm ist hier der südlich gelegene Uhlenhorstweg, (L138) der in westlicher Richtung den Broich-Speldorfer-Wald quert und zur Anschlussstelle Duisburg-Wedau der Autobahn 3 führt. Für den Uhlenhorstweg ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von etwa 7.600 Kfz/d auszugehen. Die Regelgeschwindigkeit in diesem Abschnitt beträgt

70km/h. Der Einfluss des westlich gelegenen Broicher Waldweges (50km/h) mit einem DTV von etwa 2.500 Kfz/d fällt dagegen geringer aus. Es ist ferner davon auszugehen, dass bei bestimmten Wettersituationen (mit Windausbreitung) Emissionen der etwa 2,3km südwestlich verlaufenden Autobahn 3 bis in das Gebiet getragen werden. Die Autobahn dürfte in solchen Situationen vor allem bei niedrigen Hintergrundpegeln in der Nacht wahrnehmbar sein. Betreffend des Schienenverkehrs ist auf die Strecke der Straßenbahnlinie 102 zu verweisen, welche hier mit der westlich des Plangebietes gelegenen Haltestelle „Uhlenhorst“ z. Zt. ihre Endhaltestelle besitzt. Die Streckenbelastung ist mit 172 Fahrbewegungen am Tag und 12 Bewegungen in der Nacht anzunehmen.

Für diesen östlichen Teil des Satzungsgebietes liegen aus dem Pilotprojekt zur Lärmminierungsplanung (LMP 2000-2006) und den Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie lärmtechnische Berechnungen vor. Nach diesen Daten werden die Mischgebietswerte an der Bestandsbebauung eingehalten. Überschreitungen der für den Schutz der Freibereiche relevanten Mischgebietswerte sind lediglich im straßennahen Bereich zum Uhlenhorstweg hin zu erwarten. Anhand der im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie ermittelten Fassadenpegel (4m Höhe) ist für die südlich gelegenen Bestandsgebäude an den zum Uhlenhorstweg ausgerichteten Fassaden nach Addition beider Verkehrslärmquellen von Beurteilungspegeln in Höhe von 58 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts auszugehen.

Für den westlichen Teil des Satzungsgebietes sind die Straßenverkehrslärmbelastungen etwas höher anzusetzen als im östlichen Teil. Aufgrund des Heranrückens an den Straßenraum des Uhlenhorstweg (12 - 15 m von den Grundstücksgrenzen) ist im östlichen Teil ein größerer Anteil der Außenwohnbereiche von Belastungen oberhalb der Mischgebietswerte betroffen. Ergebnisse aus dem Pilotprojekt zur Lärmminierungsplanung (2000-2006) deuten auf geringe Überschreitungen der Mischgebietswerte an den Fassaden der Objekte Uhlenhorstweg 14 und Broicher Waldweg 173. Im Rahmen der Kartierungen zur EU-Umgebungslärmrichtlinie wurden für das Bestandsobjekt Uhlenhorstweg 14 Fassadenpegel (4m Höhe) nur für das Hauptgebäude nicht jedoch für den südlichen Objektteil ermittelt. Für das Hauptgebäude lagen diese bei L_{DEN} von 56 dB(A). Für das Gebäude Broicher Waldweg 173 lagen die Fassadenpegel im Bereich von 57/58 dB(A). Im östlichen Teil des Satzungsgebietes nimmt der Einfluss des Schienenverkehrslärms der Straßenbahn gegenüber dem westlichen Bereichen ab. Die maximalen Fassadenpegel liegen hier nach den Ergebnissen der EU-Umgebungslärmrichtlinie mit L_{DEN} von 45 dB(A) bzw. L_{Night} von 36 dB(A) am Gebäude Uhlenhorstweg 14 unter den Kartierungsgrenzen. Im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm ist zugleich darauf zu verweisen, dass nach hiesigem Kenntnisstand die Wendeschleife aktuell nicht befahren wird. Inwieweit diese evtl. langfristig zurückgebaut wird ist ggf. mit der MVG zu klären.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass für den Gebäudebestand im Gebiet der Außenbereichssatzung nicht mit über den Lärmpegelbereich III der DIN 4109

hinausgehenden Anforderungen zu rechnen ist. Die Anforderungen des Lärmschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Das Mülheimer Stadtgebiet ist Flugerwartungsgebiet des Flughafens Düsseldorf Airport (DUS). Aus der Umgebung bis 1km-Umkreis des Plangebietes liegt aktuell eine einzelne Beschwerde über Fluglärm vor.

7.6. Abwasser- und Abfallbeseitigung

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone IIIb. Über den Bestand hinaus werden durch die Satzung keine neuen Baufelder oder Bebauungsgrenzen definiert. Auf die bestehende Entwässerung dieses Gebietes hat die Außenbereichssatzung daher keinen Einfluss. Das Niederschlagswasser wird derzeit und auch zukünftig für jedes Grundstück einzeln und dezentral vor Ort versickert oder in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet. Auf die Möglichkeit einer Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird zusätzlich hingewiesen.

Die Anpassung der vorhandenen Wohngebäude an heutige Wohnbedürfnisse und energetische Vorgaben tangiert weder die Abfallentsorgung noch die Straßenreinigung.

7.7. Erschließung

Die Erschließung ist verkehrlich über die Straßen „Am Großen Berg“, „Broicher Waldweg“, „Uhlenhorstweg“ und „Fasanenweg“ gesichert. Die Zugänglichkeit für die sich aus öffentlichen Zwecken ergebenden Anforderungen für Feuerwehr, Polizei, Rettungsdienst und Müllabfuhr ist gegeben. Die Gebäude sind an das Ver- und Entsorgungsnetz (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) angeschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle „Uhlenhorst“ sichert zudem eine Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Bei der Straße „Uhlenhorstweg“ handelt es sich um die Landesstraße L 138. Hier sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW zu beachten.

7.8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe innerhalb des Satzungsbereichs.

In Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NRW ist vor dem Beginn von genehmigten Bauarbeiten die Kampfmittelfreiheit des betroffenen Grundstücks festzustellen. Ansprechpartner ist das städtische Ordnungsamt, Abt. 32-11, Am Rathaus 1, 45468 Mülheim an der Ruhr. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Kampfmittelverdacht ausgeräumt wurde.

8. Verfahrensablauf

Der Erlass der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr fasste den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“ und ihrer Begründung in seiner Sitzung am 07.02.2017

Der Entwurf der Satzung hat vom 28.02.2017 bis 28.03.2017 öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit hatte in dieser Zeit die Gelegenheit zur Information und zur Stellungnahme.

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat die Satzung in seiner Sitzung am 08.06.2017 beschlossen.

9. Kosten

Die Kosten für das Verfahren der Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“ sind im Haushalt des Amtes 61 gedeckt.

Außenbereichssatzung

„Broicher Waldweg/Am Großen Berg“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Broich

Satzungstext

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Außenbereichssatzung „Broicher Waldweg/Am Großen Berg“

vom 22.06.2017

Stadtratsbeschluss: 08.06.2017

Bekanntmachung: 30.06.2017

Die Stadt Mülheim an der Ruhr erlässt aufgrund der §§ 35 Abs.6 i.V.m 13 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i.V.m. § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung werden durch die als Anlage beigefügte Karte (Maßstab 1:1000), die Bestandteil der Satzung ist, bestimmt.

§ 2 Vorhaben

Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kann im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie

- den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der Städte Oberhausen, Essen, Bochum, Herne, Gelsenkirchen und Mülheim an der Ruhr widersprechen,
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Anwendung von § 35 Abs. 4 BauGB bleibt unberührt.

§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

- 1) Die Wohnzwecken dienende Bebauung sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehältnissen und Einfriedigungen sind nur innerhalb der blau

umrandeten Bauflächen zulässig. Darüber hinaus können Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der rot schraffierten Flächen errichtet werden.

- 2) Die Bebauung darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 3) Eine Überschreitung der blauen Umrandung der Bauflächen durch Terrassen, Erker, Balkone und Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von 2 Metern zulässig.
- 4) Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig.
- 5) Zufahrtsflächen und Stellplätze auf den Grundstücken sind in versickerungsfähigem Material auszuführen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr in Kraft.

Mülheim an der Ruhr, 22.06.2017



Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR

**Außenbereichssatzung
"Broicher Waldweg / Am Großen Berg"**

Gemarkung: Broich Flur: 18, 24 Maßstab: 1:1000

**Außenbereichssatzung
„Broicher Waldweg / Am Großen Berg“**

Die Stadt Mülheim an der Ruhr erlässt aufgrund der §§ 35 Abs. 6 i.V.m 13 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i.V.m. § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung werden durch die als Anlage beigefügte Karte (Maßstab 1:1000), die Bestandteilder Satzung ist, bestimmt.

§ 2 Vorhaben

Wohnzwecken dienende Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kann im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der Städte Oberhausen, Essen, Bochum, Herne, Geisenkirchen und Mülheim an der Ruhr widersprechen,
- die Erneuerung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Anwendung von § 35 Abs. 4 BauGB bleibt unberührt.

§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

- 1) Die Wohnzwecken dienende Bebauung sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehältnissen und Entladungsräumen sind nur innerhalb der blau umrandeten Bauflächen zulässig. Darüber hinaus können Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der rot schraffierten Fläche nicht werden.
- 2) Die Bebauung darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 3) Eine Überschreitung der blauen Umrandung der Bauflächen durch Terrassen, Erker, Balkone und Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von 2 Metern zulässig.
- 4) Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig.
- 5) Zufahrtsflächen und Stellplätze auf den Grundstücken sind in versickerungsfähigem Material auszuführen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr in Kraft.

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
 - Gebäude
 - ▨ Baufächen für Stellplätze, Garagen und Carports
- Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.
- Mülheim an der Ruhr, den: _____
- Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Für die Erörterung des Entwurfs der Außenbereichssatzung:

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA

Mülheim an der Ruhr, den: _____

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
IA