

## Beschlussvorlage

Nr.: V 22/0460-01

öffentlich

Datum: 25.07.2022

### Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Elke Rödel (Tel. 6140)

#### Beratungsfolge:

<u>Gremium:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Status:</u>	<u>Zuständigkeit:</u>
BV 3	18.08.2022	Ö	Anhörung
Umweltausschuss	23.08.2022	Ö	Vorberatung
Planungsausschuss	30.08.2022	Ö	Entscheidung

### Bebauungsplan "Saarnberg/ Am Bühl/ Stallmanns Hof - O 38"

hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige

Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Beschlussvorschlag:

##### 1. Einleitungsbeschluss

Der Planungsausschuss beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Saarnberg/ Am Bühl/ Stallmanns Hof – O 38“. Das Bauleitplanverfahren soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich ist in dem zur Vorlage gehörenden Zielplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

##### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planungsausschuss beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von vier Wochen. Hierzu wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Information und zu Einzelgesprächen gegeben.

Ziele und Zwecke der Planung sowie der Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung

werden im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Unterlagen sind für einen Zeitraum von vier Wochen im Technischen Rathaus (HBP 5) auszuhängen. Die Verwaltung wird den Mitgliedern der Bezirksvertretung und des Planungsausschusses eine Zusammenfassung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung zuleiten.

### 3. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass im Bereich des Bebauungsplans „Saarnberg/ Am Bühl/ Stallmanns Hof – O 38“ städtebauliche Festsetzungen durch den Fluchtlinienplan Nr. 291, förmlich festgestellt am 12.02.1962, bestehen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Saarnberg/ Am Bühl/ Stallmanns Hof – O 38“ werden diese Festsetzungen, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind, aufgehoben.

### 4. Planungsauftrag

Die Verwaltung wird beauftragt, einen unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeiteten Bebauungsplanentwurf dem Planungsausschuss zum Auslegungsbeschluss vorzulegen.

### 5. Sicherung der Planung

Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplanes ist gem. § 15 BauGB auszusetzen, soweit zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

## **Begründung:**

### Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Saarnberg/ Am Bühl/ Stallmanns Hof – O 38“ befindet sich im Südwesten Mülheims im Stadtteil Saarn, südlich der Straße Saarnberg und nördlich des Nachbarswegs.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,8 ha und wird im Norden begrenzt durch den Saarnberg, im Osten durch die Straße Stallmanns Hof, im Süden und im Westen grenzt ein zusammenhängender Grünzug an, der sich halbmondförmig um die Siedlung Saarnberg legt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Gemarkung Saarn, Flur 11, Flurstücke 30, 32, 89, 95 (jeweils Straßenfläche) und 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 111, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 und 125.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt und dem als Anlage beigefügten Plan zu entnehmen.

### Bestandsbeschreibung

#### Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplanes sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)/ Wohnbaufläche dargestellt. Der südlich angrenzende Grünzug ist als Grünfläche/ Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) dargestellt.

Der Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes. Im Süden des Plangebiets, zwischen den Gebäuden Am Bühl Hausnummern 43 und 45, befindet sich für den Zugang zur und Fußweg durch die Grünfläche in einer Breite von 4 m der förmlich festgestellte Fluchtlinienplan Nr. 291 vom 12.02.1962.

Die im südlichen Plangebiet an den Grünzug grenzenden rückwärtigen Gartenbereiche liegen teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr (Landschaftsschutzgebiet 2.2.2.17 Bühlsbach und Schengerholzbach). Innerhalb des Grünzugs, aber außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Naturdenkmal (ND 2.3.2).

Sonstige im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigende Planungen sind nicht bekannt.

#### Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Siedlung Saarnberg wurde in den Jahren von 1919 bis 1928 von den Architekten Hans Großmann und Arthur Pfeifer im Auftrag der Mülheimer Wohnstätten AG errichtet. Sie stellt eine beeindruckende städtebauliche Anlage dar, die mit der Hufeisenform die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt und zusammen mit dem südlich

angrenzenden Waldstreifen den Bergsporn über der Ruhr betont. Aufgrund der erheblichen baulichen Veränderungen in der überlieferten Substanz erfüllt die Siedlung allerdings nicht die Kriterien eines Denkmalbereiches. Um die städtebaulichen Eigenschaften zu erhalten und zu stützen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die privaten Grundstücke weisen überwiegend unbebaute Hausgärten auf, so dass in den Innenbereichen sowie im Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erhaltenswerte private Grünflächen vorhanden sind. Teile dieser Privatflächen sind umfangreich mit Bäumen bestanden. Die Hausgärten stellen zusammen mit den angrenzenden Grünflächen des Landschaftsschutzgebiets einen durchgehenden zusammenhängenden Grünzug dar. Die vorhandene Grünvernetzung ist in Zeiten intensiver Innenraumverdichtung von hoher ökologischer Bedeutung.

Durch einen Stichweg vom Saarnberg wurde der Grünzug in der Vergangenheit schon punktuell unterbrochen, weitere Hinterlandbebauung würden die Grünvernetzung gefährden. Die vorhandene Straßenrandbebauung im Plangebiet stellt sich als Wohnbebauung in Form von überwiegend Doppel- und Vier-Familien-Häusern dar.

Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfes ist zukünftig anzunehmen, dass die Ausschöpfung von Flächenpotenzialen für bauliche Entwicklungen auch für rückwärtige Grundstücksflächen angestrebt wird. Derzeit ist das Plangebiet überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen, sodass bei der Prüfung solcher Anträge die Entscheidung über die Zulässigkeit für jeden Einzelfall im Grundsatz neu zu prüfen ist.

Der Bebauungsplan soll die gewünschte städtebauliche Entwicklung eindeutig regeln und eine weitere Bebauung der Grünzüge einschränken, um den gartenstädtischen Charakter der Siedlung mit der teilweise symmetrischen Anlage der Straße in Hufeisenform und eindrucksvollen Platzbildung langfristig zu erhalten.

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziele der Planung sind daher:

- Sicherung der vorhandenen Straßenrandbebauung in Hufeisenform,
- Erhalt des gartenstädtischen Siedlungscharakters mit zusammenhängenden privaten Grünflächen in den Innenbereichen,
- Erhalt der zusammenhängenden unbebauten Grünflächen im südlichen und westlichen Plangebiet als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet.

#### Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im weiteren Verfahrensverlauf ist Folgendes zu untersuchen und zu beachten:

- Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Nähere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

**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:**

Der Stadt Mülheim an der Ruhr entstehen voraussichtlich Kosten für Fachgutachten oder Untersuchungen. Kosten für mögliche Fachgutachten oder Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden, da mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auch der generelle Untersuchungsaufwand sowie der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt wird. Der Vergabe von Gutachten geht dann noch eine Angebotsabfrage voraus.

Mittel würden dann aber im Rahmen des zur Verfügung stehenden Haushaltsansatzes bei der Produktgruppe PN09070 (PSP 1.09.070.11.02) von Amt 61 eingeplant, ohne dass es zu Budgetausweitungen kommt.

I.V. Felix Blasch

**Anlage:**

Anlage 1      Zielplan

Anlage 2      Checkliste Klimaschutz/Klimawirkungsprüfung