

Hinweis:

Das Protokoll der Öffentlichkeitsversammlung wird in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens aufgenommen. Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes, dem Beschluss über die förmliche Beteiligung, wird der Bezirksvertretung und dem Planungsausschuss das Protokoll mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung zur Beratung vorgelegt.

**Protokoll über die Öffentlichkeitsversammlung am 11.06.2024
in der Gustav-Heinemann-Gesamtschule, Boverstraße 150, Forum,
45473 Mülheim an der Ruhr**

Bebauungsplan „Papenbuschstraße/Tiegelstraße – R 29“

Besucher laut Anwesenheitsliste: 73
Hiervon Mandatsträger: 5

Leitung der Öffentlichkeitsversammlung

Heinz-Werner Czezatka-Simon Bezirksbürgermeister der Bezirksvertretung 2

Vertretung des Vorhabenträgers

Carsten Czaika Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB)
Helmut Hardt Büro StadtUmBau GmbH

Vertretung der Verwaltung

Alexander Behringer Amtsleiter, Amt für Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
Simone Schulte Tockhaus Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Matthias Heinrich Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Bezirksbürgermeister Czezatka-Simon begrüßt die Anwesenden um 17:32 Uhr und freut sich über das zahlreiche Erscheinen. Er stellt die Vertreterinnen und Vertreter der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) und der Stadtverwaltung vor. Die Öffentlichkeitsversammlung sei wichtig, um Informationen über das Planverfahren zu vermitteln, was bei vorherigen Planungen auf der Fläche zuvor nicht in dieser Form passiert sei. Auch die anwesenden Politikerinnen und Politiker könnten ein kurzes Statement abgeben, da die Öffentlichkeit in der Sitzung der Bezirksvertretung 2 nicht anwesend gewesen sei.

Alexander Behringer begrüßt die Anwesenden und freut sich über die rege Teilnahme. Er kündigt an, die Planung vorzustellen und das Planverfahren zu erläutern. Die Anregungen aus der heutigen Öffentlichkeitsversammlung würden mitgenommen und im weiteren Verfahren geprüft werden. Der Planungsausschuss habe am 09.04.2024 die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Er erläutert den Verfahrensablauf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und die einzelnen Verfahrensschritte. Alexander Behringer stellt das

Plangebiet vor und beschreibt die Lage und Umgebung. Es befinde sich im Siedlungsraum, westlich verlaufe die Mellinghofer Straße, dahinter grenzten Industrie- und Gewerbebetriebe an. Östlich liege die Papenbuschsiedlung. Der ehemalige Sportplatz sollte bereits in der Vergangenheit entwickelt werden und befinde sich im Eigentum der MWB eG. Es solle im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein allgemeines Wohngebiet entstehen, welches vorwiegend dem Wohnen diene und in geringerem Maß weitere Nutzungen wie eine Kindertagesstätte zulasse. Im Bebauungsplan werde über Baufenster die Stellung der Baukörper geregelt, auch die Höhe werde festgesetzt. 75 % der Wohneinheiten sollten als geförderter Wohnraum nach den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes errichtet werden. Der Kreis der Menschen, die diese Wohnungen mit einem Wohnberechtigungsschein nutzen können, reiche bis in die breite Mitte der Bevölkerung. Die Wohnungen würden barrierefrei gebaut werden. Im südlichen Bereich werde die Kindertagesstätte vorgesehen. Der Standort der Kindertagesstätte sei aufgrund von Anregungen aus der Anwohnerschaft verändert worden. Auch die Lage der Straßen werde im Bebauungsplan als Verkehrsfläche gesichert. Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr stelle die Fläche als Wohnbaufläche dar. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werde dem Entwicklungsgebot, wonach die Bebauungspläne aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan zu entwickeln seien, entsprochen. Der Zielplan zeige die angestrebte Nutzung. Alexander Behringer berichtet über mehrere Prüfaufträge, welche seit April in der Diskussion mit Politik und Öffentlichkeit sowie durch einen Begleitantrag der SPD zum Einleitungsbeschluss an die Verwaltung gegangen seien. Er erläutert das beschleunigte Bebauungsplanverfahren. Es solle nicht an der Öffentlichkeit vorbeigeplant werden, das Verfahren biete Vorteile in der Abarbeitung. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung könne zwar entfallen, werde hier jedoch durchgeführt. Prüfaufträge bestünden zu einer Vielzahl von Themen, welche unter anderem den Verkehr, Klimaschutz, Photovoltaikanlagen, Begrünung, Durchlüftung, Versiegelungsgrad, Durchwegung, Fahrradinfrastruktur, Bestandsbäume, Artenschutz oder Lichtverschmutzung umfassten. Der Begleitantrag der SPD sei in der Sitzung ausführlich beraten worden und habe dazu geführt, dass die zuvor geplante Privatstraße nun als öffentliche Straße vorgesehen werde und Änderungen des Punktgebäudes an der Tiegelstraße vorgenommen worden seien. Zudem werde aufgrund der Bedarfssituation die Genehmigung der Kindertagesstätte nach § 34 Baugesetzbuch geprüft. Nach § 34 Baugesetzbuch könnten auf Flächen im Innenbereich, für die kein Bebauungsplan vorliegt, Vorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, genehmigt werden. Das Gesamtvorhaben werde durch den Gestaltungsbeirat begleitet und in der Sitzung am 24.06.2024 vorgestellt. Der Spielplatz solle unter Beteiligung der Kinder der Umgebung geplant werden.

funktioniert, geprüft werden? Sie kritisiert, warum prüfe man überhaupt, wenn alle hier sagen, dass es nicht funktioniere?

Alexander Behringer antwortet, diese Fragestellung müsse objektiv abgearbeitet werden, damit man richtig reagieren könne. Das Nutzungsgefüge auf der ehemaligen Vallourec-Fläche werde ein anderes werden, bisherige An- und Abfahrten per Werksbahn würden zukünftig per LKW erfolgen. Die Szenarien zu den entstehenden Verkehren werden ins Verkehrsnetz gelegt und das werde auch bei der Entwicklung eines Wohngebietes durchgeführt. Die Sorgen seien nachvollziehbar. Bezüglich der Kosten verweist er auf eine Planungsvereinbarung mit der MWB. Wie in vielen anderen Planverfahren zahle auch hier der Investor die Kosten für die Erstellung der Gutachten.

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), erzählt, er sei Vertreter der MWB, seit Jahren Prokurist und von Hause aus Architekt. Er kenne die Sorgen der Mülheimer, sei selbst Bürger der Stadt. Die MWB nehme die Sorgen ernst. Carsten Czaika stellt Helmut Hardt vom Büro StadtUmBau vor, der von der MWB für die Planungen beauftragt wurde. Die MWB und die Stadt hätten die Parameter vorgegeben. Die Planung zeige derzeit zunächst die Gebäudestellung, Aussagen zur Architektur unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Papenbuschsiedlung würden zu einem späteren Zeitpunkt gemacht werden. Carsten Czaika präsentierte die Planung anhand einer PowerPoint Präsentation. Westlich der Mellinghofer Straße befände sich Industrie. Direkt an das Gebiet grenze eine Tankstelle. Im westlich anschließenden Gewerbegebietes befinde sich zudem ein Störfallbetrieb. Aufgrund der Regelungen der SEVESO-III-Richtlinie sind entsprechende Abstände zwischen Störfallbetrieben und empfindlichen Wohnnutzungen einzuhalten.

Der nördliche Böschungsbereich der Naturtribüne des ehemaligen Sportplatzes bleibe erhalten, die Regenwasserstaukanäle im östlichen Bereich könnten nicht überbaut werden. Eine bestehende Fußwegeverbindung von der Papenbuschstraße zur Mellinghofer Straße werde in das Konzept integriert. Die Siedlungen der MWB seien halböffentliche Bereiche, das bedeutet, sie seien öffentlich zugänglich, würden jedoch im Eigentum und der Verantwortung der MWB stehen. Er stellt die Haupteinfahrtsschließungssachse und die Eingänge in das Gebiet vor. Die Mellinghofer Straße sei eine Landesstraße, neue Anschlüsse wären hier schwierig umsetzbar. Zudem müssten fremde Grundstücke überquert und die Topographie beachtet werden. Es solle keine Verkehrsanbindung per Auto aus der Papenbuschsiedlung vorgesehen werden. Übergeordnete Parameter für die Planung seien die Berücksichtigung der Papenbuschsiedlung, der übergeordneten Straße und des Grünzuges Horbachtal. Zum Entwurf führt Carsten Czaika aus, dass im südlichen Bereich die Kindertagesstätte vorgesehen sei. Dort befänden sich auch die benötigten Stellplätze, Bring- und Abholverkehre würden beachtet. Die Erschließung erfolge über eine Ringstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen sei. Die Gebäude seien um einen

Quartiersplatz angeordnet, der Gemeinschaft und Zusammenhalt fördern solle. Lärm von der Straße und Tankstelle, wo ein 24-Stunden-Betrieb erfolgen könne, sollten durch zwei „Sperrbaukörper“ und eine dazwischenliegende Lärmschutzwand aus Glas von dem Gebiet und der dahinterliegenden Bestandsbebauung abgehalten werden. Geförderter Wohnungsbau solle in großem Umfang errichtet werden. Die Förderrichtlinien setzen jedoch voraus, dass nicht der gesamte Wohnungsbestand gefördert errichtet werden könne. Vorgesehen sei ein Anteil von 75 %. Dieses Projekt sei zudem Bestandteil einer Kooperation zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und der MWB, welche die Bereitstellung von 150 Wohneinheiten durch die MWB im Stadtgebiet pro Jahr für Unterbringung von Geflüchteten umfasse.

[REDACTED], und weitere Zwischenrufer rufen dazwischen, dass die MWB doch ein Wirtschaftsunternehmen und kein Wohltätigkeitsverein sei.

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), erklärt, dass eine Rendite von 4 % für die Genossinnen und Genossen angestrebt wird. Für die Gebäude wird ein Energiestandard EH40 und eine KfW-Förderung angestrebt. Dachbegrünung werde im Bebauungsplan festgesetzt. Die MWB betreibe eine Grün- und Wasserstrategie. Das Mobilitätskonzept der MWB sehe den Einbezug von Maßnahmen zur Förderung der E-Mobilität, des Fahrradverkehrs sowie Car-Sharing vor. Die Fläche sei dafür prädestiniert. Die Geschossigkeit sei abhängig von der Lage. Für die Gebäude, die den Lärmschutz unterstützen, sei sie höher, die übrigen Gebäude seien niedriger. Es sei geprüft worden, welche Wohnungsgrundrisse in den Baukörpern möglich seien. Ein Mix aus 2-, 3- und 4-Raumwohnungen mit Schwerpunkt auf 3- und 4-Raumwohnungen werde angestrebt. Händeringend würden Wohnungen von Menschen mit Kindern in Mülheim gesucht. Die hohen Gebäude bräuchten hinsichtlich des Schallschutzes passende Grundrisse, so dürfen keine Schlafräume zur Lärmquelle angeordnet werden. Alternativ müsste eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 10-12 Metern vorgesehen werden. Eine Zeichnung aus einer Perspektive in der Tiegelstraße verdeutliche die Höhenentwicklung. Das Gebäude an der Tiegelstraße passe sich hinsichtlich der Dachform und der Architektur an die Bestandsbebauung an. Dahinter entstünde eine freiere Architektur mit Reminiszenzen an die Papenbuschsiedlung. Die Höhenentwicklung gehe nicht über die Höhe der Papenbuschsiedlung hinaus. Ein Querschnitt zeige das Schema. Auch mit Staffelgeschoss blieben die Gebäude im Höhenmaß der Papenbuschsiedlung.

Filip Fischer, Mitglied der SPD-Fraktion, begrüßt die Anwesenden und erklärt, dass er den Papenbusch vertrete. Es sei ihm persönlich wichtig, dass so viele bei dieser Öffentlichkeitsversammlung da seien. Die Themen Lärmschutz, Spielplatz, Höhe der Gebäude und Anzahl der Wohneinheiten seien im Planungsausschuss bereits diskutiert worden. Am Ende sei wichtig, wie viel die Papenbuschsiedlung verträge. Hinsichtlich des

Bezirksbürgermeister Czeczotka-Simon bezieht sich auf die Frage nach der Einrichtung einer Tempo-30-Zone. Das Rettungswesen fordert übergeordnete Straßen, z. B. die Mühlenstraße, welche Stadtteile miteinander verbinden. Die Tempo-30-Zonen würden von der Feuerwehr regelmäßig befahren, um die Durchlässigkeit, beispielsweise durch Falschparker behindert, zu prüfen.

(Lachen)

Bezirksbürgermeister Czeczotka-Simon betont, dass man Durchgangsverkehre auf die Hauptstraßen leiten wolle. Aber dann wäre dort der Platz für Fahrradwege häufig nicht ausreichend. In Tempo-30-Zonen dürften keine Fahrradwege gebaut werden.

, hinterfragt ob 3 - 4 Raum Wohnungen als seniorengerechte Wohnungen gebaut werden, da stimme doch was nicht.

An der Kölner Straße seien auf der Fläche einer großen ehemaligen Gärtnerei Einfamilienhäuser gebaut worden. Große Häuser seien hier nicht gewollt gewesen. Hier in Dümpten und Styrum gehe das, aber es müsse gerecht verteilt werden. In Bezug auf die Infrastruktur stellt er die Frage, ob die Grundschule über ausreichend Kapazitäten für weitere Kinder verfüge.

Alexander Behringer erklärt, dass die Fachämter aufgerufen seien, im Verfahren Hinweise zu geben. Der Bau zusätzlicher Schulen solle vermieden werden. Die Bestimmungen der Wohnraumförderung stelle Bedingungen, dazu gehöre Barrierearmut beziehungsweise -freiheit. Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen werde untersucht, von welchen Wohnraumformen wie viele abzubilden sind. Die Erfordernisse und das Altern der Gesellschaft zeigten, dass die Anzahl an Einfamilienhäusern ausreichend sein. Die Aufgabe liege eher darin, Segmente im Mehrfamilienbereich zu realisieren.

Zwischenruf: Ihr wollt uns hier verklapsen!

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), erläutert die Vorstellungen zur Wohnungsgröße. Es sollen 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen entstehen. Heute würden mehr 3 - 4-Raumwohnungen als früher benötigt. Es solle ein Quartier entstehen, das lebt. So wie auch die Papenbuschsiedlung lebe. Wohnraum für junge Familien und ältere Menschen solle geschaffen werden, geförderter Wohnungsbau und frei finanziert. Das würden auch die Wohnungen im Staffelgeschoss mit großer Terrasse sein. In Bezug auf die Nachhaltigkeit würden begrünte Flachdächer vorgesehen. Retentionsräume für Niederschlagswasser müssten nachgewiesen werden. Es sollen Grünflächen entstehen, die für die Begegnung der Anwohner geeignet sind. Ökologische Bilanzen, eine Klimaanalyse und ein landschaftspflegerischer Begleitplan würden erstellt, damit es eine ökologische Siedlung werde.

Negative Zwischenrufe, u.a., auf gar keinen Fall!

Bezüglich der Parkplatzschwierigkeiten ist sie der Ansicht, dass Falschparker beim Ordnungsamt gemeldet werden könnten. Sie ist der Ansicht, dass es Pech wäre, wenn es das eigene Auto treffen würde.

Bezirksbürgermeister Czechatka-Simon bittet darum, die Diskussion sachlicher zu führen. Er lädt die Anwesenden ein, ihn bei seiner Tätigkeit als Bezirksbürgermeister einen Monat lang bei Terminen zu begleiten um die Arbeit der Bezirksvertreter kennen zu lernen.

████████████████████, bedankt sich bei Filip Fischer für seinen Einsatz.

Beifall

████████████████████, merkt, an Carsten Czaika gewandt, an, dass es schön gewesen wäre, wenn die Bauentwürfe der MWB vorab schon mal vorgestellt worden wären. Bei den früheren Entwürfen sei die Aussagentiefe und die Akzeptanz größer. Aussagen zu Architektur und den Höfen wären konkreter gewesen; Maßnahmen zum Lärmschutz seien deutlich gemacht worden. Die Anwohnerinnen und Anwohner wehren sich nicht gegen eine Bebauung. Als Laie empfiehlt er zunächst zu prüfen, ob die Verkehrsauswirkungen die Planung überhaupt zulasse.

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), antwortet, dass viel Richtiges gesagt worden sei. Man prüfe gerade die Verkehrsauswirkungen. Die Gebäude seien keine Container, sondern nur Schemazeichnungen. Man wolle nicht nur das Fertige zeigen, sondern die „Papenebuschler“ im Prozess mitnehmen.

████████████████████, fragt, ob die Entwürfe dann der Öffentlichkeit vorgestellt werden würden?

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), bestätigt, dass heute ein Zwischenresultat vorgestellt werde und man die Planung fortsetze. Die Planung werde demnächst im Gestaltungsbeirat vorgestellt und die Empfehlungen bzw. Vorschläge des Gestaltungsbeirates werden auch von der MWB angenommen.

Philip Beckmann, Tiegelstraße, FDP, berichtet in Bezug auf das Stellplatzkonzept, dass die Mehrheit der Meinung sei, dass 94 Stellplätze zu wenig seien. Er möchte wissen, ob diese privat und den jeweiligen Wohnungen fest zugeteilt oder öffentlich werden? Gibt es zudem auch öffentlich zugängliche Ladesäulen für E-Autos?

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), antwortet, dass öffentliche Lademöglichkeiten nicht geplant seien. Lademöglichkeiten für Mieterinnen und Mieter könnten vorgesehen werden. Er erläutert, dass Ladesäulen im öffentlichen Raum Betreiberkonzepte umfassten, dies könne von der MWB nicht geleistet werden. Das Thema

Stellplätze werde im Bebauungsplanverfahren aufgearbeitet. In dieser Öffentlichkeitsversammlung werde bemängelt, dass zu wenig Stellplätze eingeplant seien. In der Politik würden von manchen Fraktionen teilweise nur sehr wenig Stellplätze (0,4 St/WE) von anderen 2 St/WE, gefordert. Es handele sich um eine politische Frage.

█, weist auf die Probleme beim Parken hin. Insbesondere Nachtschichtarbeiter würden um 23:30 Uhr keine Parkmöglichkeit mehr finden. Besucher müssten berücksichtigt werden. Die jetzige Lösung funktioniere nicht.

█, gibt zu bedenken, dass nicht jedes alte Haus in der Siedlung einen Stellplatz habe. Es funktioniert tatsächlich so nicht.

Helmut Hardt, StadtUmBau GmbH, stellt klar, dass die Öffentlichkeitsversammlung dazu diene, Hausaufgaben für die Stadtplaner und Architekten zu definieren und lobt die spannende Diskussion. Deutlich geworden sei, dass es viele Probleme hinsichtlich des Verkehrs gebe. Es sei nicht die Aufgabenstellung bzw. Vorgabe 100 Wohneinheiten zu schaffen, sondern die Architektur der Umgebung sei zugrunde gelegt worden. Die Anzahl entspreche auch der großen Nachfrage. Der Gesetzgeber fordere einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Entwurf wird hinsichtlich des Verkehrs, des Städtebaus und Schallschutzes angepasst werden. Helmut Hardt erklärt, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handele. Der Bebauungsplan setze Baufenster fest, in welchen sich die Planungen der Wohnungsbaugesellschaft bewegen müsse. Die Gutachter müssten auf die Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit Antworten geben und die MWB entsprechend reagieren.

█, bemängelt, dass sie immer nur ein einziges Wort höre: prüfen, prüfen, prüfen. Sie fragt, ob die Lärmschutzwand aus Glas nicht zu übermäßigem Hitzestau führen könne?

Helmut Hardt, StadtUmBau GmbH, gibt an, solche Konstruktionen bereits realisiert zu haben. Die Alternative wäre ein massiver, durchgehender Gebäuderiegel. Man wolle sich an der Struktur der Siedlung orientieren. Im unteren Bereich der Schallschutzwand könne ein Durchgang vorgesehen werden. Aufgrund ausreichender Durchlüftung würde ein übermäßiger Hitzestau nicht auftreten.

█, kritisiert das Verkehrskonzept. Car-Sharing funktioniere in Berlin, nicht in Mülheim. Oder seien E-Scooter gemeint?

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), stellt klar, dass neben Bike Ports und Lastenrädern auch Car-Sharing geprüft werden solle. In Mülheim werde dieses Konzept oft nicht weiterverfolgt. Ihm sei unklar, warum das Konzept nicht angenommen werde, es sollten aber trotzdem Angebote geschaffen werden. Es werde geprüft, aber nicht

zwangsläufig umgesetzt. Das Quartier biete die Chance, hier richtige Entscheidungen zu treffen und Fehler früherer Siedlungen zu vermeiden.

████████████████████, befürchtet hier einen sozialen Brennpunkt in einer bestehenden schönen Siedlung. Sie wirft der MWB die Planung von Betonbunkern, wie die Iduna-Hochhäuser in der Mülheimer Innenstadt, vor. Ein neues Ghetto würde entstehen, dass nicht siedlungskonform sei. Warum sehe man nicht nur 70 Wohneinheiten und zusätzlich Schrebergärten vor?

Beifall

Alexander Behringer stellt klar, dass die Darstellung als Betonbunker und der Vergleich mit den Iduna-Hochhäusern nicht zutreffend seien. Vorgesehen seien drei Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Hier liege eine andere städtebauliche Konfiguration vor. Die Baukörper würden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Es gebe Festsetzungen zum Versiegelungsgrad. So würde in einem allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, es dürften also 40 % des Grundstückes bebaut werden. Dieser Anteil könnte durch Wege und Stellplätze zu einem gewissen Maß überschritten werden. Auch die Höhenentwicklung werde im Bebauungsplan geregelt. Neben der Geschossigkeit werde auch eine Beschränkung der absoluten Baukörperhöhe festgesetzt. Die architektonische Gestaltung solle nach Rückkopplung mit dem Gestaltungsbeirat, der Öffentlichkeit und der Politik entwickelt werden. Es solle keine Betonwüste entstehen. Er berichtet, dass eines der Iduna-Hochhäuser demnächst saniert und die Fassade begrünt werden solle. Hinsichtlich der Befürchtungen, die neue Bebauung werde sich zu einem sozialen Brennpunkt entwickeln erklärt er, dass ein weiterer Personenkreis, der bis in die Mitte der Bevölkerung reiche, einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung habe. Es solle energetisch hochwertiger Wohnraum für viele Menschen zu einem adäquaten Preis entstehen. Mieten von 15-19 Euro pro m² zur Refinanzierung des Projektes seien für viele Menschen nicht bezahlbar.

████████████████████, macht darauf aufmerksam, dass auf der Abbildung die Bestandsbebauung dreigeschossig dargestellt werde. Tatsächlich sei sie jedoch nur zweigeschossig. Er gibt zu bedenken, dass die Geschossigkeit der Gebäude zu Verschattung führen könne.

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), erläutert, eine Ausrichtung der Wohngebäude nur nach Süden sei nicht mehr zeitgemäß. Angesichts von zunehmenden Hitzeereignissen erlebe man oft den entgegengesetzten Fall. Ein Projekt einer Wohngruppe mit 65 Wohneinheiten habe gezeigt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner Balkone zur Nordseite und Laubengänge zum Süden gewollt hätten, denn auch Gerade Ältere schützten sich vor Sonne. Natürlich gebe es auch Verschattung.

Helmut Hardt, StadtUmBau GmbH, sagt, die drei Häuser oben seien dreigeschossig und wiesen einen hohen Abstand zueinander auf und eine Verschattung könne hier nicht auftreten.

Zwischenruferin: Aber die Einsicht in die Bestandsgebäude wird ermöglicht!

████████████████████, erinnert an das Gespräch beim MWB, welches sie u. a. mit Carsten Czaika geführt habe. Es hätte eine regelrechte Zusage gegeben, dass maximal zweigeschossig gebaut werde, nur die Frage ob Sattel- oder Flachdach sei noch offen. An Alexander Behringer gewandt sagt sie, dass hinsichtlich der Mietpreise bei ihr niemand auf die Tränendrüse zu drücken brauche. Es gehe schließlich um Profit einer Wohnungsbaugesellschaft.

Beifall

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), verweist auf den Austausch zur Kindertagesstätte mit ████████████████████. Man habe auf ihre Kritik reagiert und den Standort geändert. Von zwei Geschossen habe man nicht gesprochen. Der MWB Gewinnmaximierung zu unterstellen sei nicht zielführend. Andere Unternehmen strebten sicherlich Gewinnmaximierung an. Die MWB existiere seit 125 Jahre und biete adäquaten Wohnraum in Mülheim an der Ruhr. Die durchschnittliche Miete sei sehr viel geringer als der Durchschnitt.

████████████████████, sagt, der wirtschaftliche Aspekt sei ersichtlich. Die Anzahl der Wohneinheiten sei für den Siedlungsbereich wesentlich zu hoch. Das Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten wäre enorm, 100 zusätzliche Wohneinheiten würden zu Chaos führen. Der Vorschlag eines Kreisverkehrs für die Kreuzung Papenbuschstraße / Mühlenstraße sehe er kritisch. Der Vorteil eines Kreisverkehrs werde durch die Ampel an der Kreuzung Mellinghofer Straße/Mühlenstraße aufgehoben.

Bezirksbürgermeister Czezatka-Simon erläutert, dass die Anregungen aufgenommen und durch Fachleute geprüft werden. Man sei nicht hier um sich Vorwürfe zu machen, sondern um Dinge anzuregen. Die Ergebnisse fließen in die Beschlussvorlage für die förmliche Beteiligung ein und seien somit öffentlich. Daraus gehe hervor, ob die Anregung in das Konzept aufgenommen, abgewandelt oder aufgrund geeigneter Alternativen nicht betrachtet werden konnte. Es sollte hier die Chance genutzt werden Anregungen vorzutragen.

████████████████████, erzählt, dass 2015 / 2016 alle Pappeln bis auf die, die durch seltene Fledermäuse bewohnt werden, gefällt worden seien. Was sagt der Naturschutzbund dazu? Man müsse sich an die FFH-Bestimmungen (Flora, Fauna, Habitat / Richtlinie 92/43/EWG) halten. Schon damals durften die Bäume nicht gefällt werden, vielleicht sei dies jetzt auch nicht möglich und der Bebauungsplan somit wichtig?

Alexander Behringer erklärt, dass die FFH-Bestimmungen verbindlich seien und nicht gewichtet werden könnten. Generell müssen Artenschutzgutachten alle fünf bis sechs Jahre aktualisiert werden, um aktuelle Aussagen zu ermöglichen. Die Untere Naturschutzbehörde werde im Verfahren beteiligt. Die vorliegenden Gutachten seien drei bis vier Jahre alt und würden aktualisiert. Wichtig sei auch der zu beachtende Zeitraum, in dem Bäume gefällt werden dürften, dieser gelte auch in privaten Bereichen. Gebe es konkrete Hinweise auf vorhandene Arten, gehe man darauf ein. So werde auf Brutzeiträume geachtet und es würden weitere Maßnahmen entwickelt, um damit umzugehen. [REDACTED] habe Recht, das Thema Artenschutz sei wichtig.

[REDACTED], meint, dass man sich einig sei, dass Wohnraum gebraucht werde. Fraglich sei die Größenordnung und die auftretende Verkehrsbelastung. Umweltbezogene Belange werden geprüft, aber was ist mit der Gestaltung? Der Gestaltungsbeirat setze sich ja aus Fachleuten zusammen. Ist auch jemand von der „spitzfindigen“ Denkmalbehörde der Stadt Mülheim dabei?

Alexander Behringer betont, die Anregungen aufzunehmen und diese an Fachämter weiterzuleiten. Er erklärt, dass der Gestaltungsbeirat sich aus vier unabhängigen, stimmberechtigten Mitgliedern zusammensetzte, die auf Vorschlag der Verwaltung vom Rat der Stadt berufen werden. Zwei der Mitglieder sind Architekt*innen, eine*r davon mit Expertise im Bereich Denkmalpflege beziehungsweise im Umgang mit historischem Baubestand, ein Mitglied ist Stadtplaner und ein Mitglied Landschaftsarchitektin.

Die Aufgabe des Gestaltungsbeirates besteht in der Erarbeitung von Empfehlungen für die Verwaltung und den Rat der Stadt sowie seine politischen Gremien zu städtebaulichen und baukünstlerischen Projekten, die für die Erhaltung oder Gestaltung des Mülheimer Stadtbildes von größerem Einfluss sind. Bereits in einem frühen Stadium werden im Gestaltungsbeirat relevante Vorhaben behandelt. Der Gestaltungsbeirat hat lediglich empfehlenden Charakter und ist kein Beschlussorgan im Sinne der Gemeindeordnung.

Dem Gestaltungsbeirat gehören zudem als nicht stimmberechtigte Mitglieder der Planungsdezernent, die Amtsleitung des Amtes für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung sowie Bauaufsicht und Denkmalpflege und jeweils ein von den Fraktionen benanntes Mitglied an. Die Untere Denkmalschutzbehörde werde zusätzlich als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates kämen nicht aus Mülheim, sie verfügten dadurch zwar vielleicht über weniger Ortskenntnis, dafür hätten sie einen landesweiten und aktuellen Überblick und könnten so guten Input beisteuern.

Filip Fischer, SPD - Fraktion, betont, dass die „Papenbuschler“ sich kennen würden. Er habe drei Anregungen. Erstens: Eine Quartiersgarage mit einer Nutzung durch alte und neue Anwohner, dies würde Sorgen und Druck nehmen. Zweitens: Ein Raum der Begegnung, es

fehle ein Raum für Treffpunkte. Filip Fischer habe gelernt, dass es funktionierende Quartierstreffpunkte gebe. Drittens: Hinsichtlich der Durchmischung stellt er die Frage, wie viele Wohneinheiten der Papenbusch vertragen könne. Ein Verzicht auf das Staffelgeschoss würde viele Sorgen der Anwohnerinnen und Anwohner nehmen.

[REDACTED] fragt, ob der Gestaltungsbeirat sich die Situation vor Ort ansehe?

Alexander Behringer antwortet, dass dies durchaus bereits gemacht wurde. Das Projekt solle in der Sitzung am 24. Juni 2024 vorgestellt werden. Er werde anregen, die Sitzung vor Ort stattfinden zu lassen. Daneben würden die Projekte auf Grundlage von Unterlagen besprochen. Alexander Behringer ist der Meinung, dass Streetview nicht eine Begehung vor Ort ersetze.

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), dankt für alle Anregungen und Hinweise. Die MWB sei gerne bereit einen Quartierstreffpunkt mitzudenken und Betreiber oder Vereine zu unterstützen; er bittet darum diesbezüglich auf die MWB zuzukommen. Gemeinschaftsräume seien bereits in der Vergangenheit eingerichtet worden. Carsten Czaika appelliert an die Anwohnerinnen und Anwohner sich hier aktiv einzubringen. Zur geforderten Quartiersgarage sagt er, man habe den Ansatz, dezentral zu arbeiten. Man wolle keine dreigeschossige Garage, dies sei kein Allheilmittel. Man könne nicht alle Probleme der Papenbuschsiedlung durch die Planung lösen.

Filip Fischer, SPD - Fraktion, sagt, dass er dies mitnehmen werde.

Ein Bürger fragt, da bisher noch kein Verkehrsgutachten vorliege, ob Alternativen beleuchtet würden, denn den Anwohnerinnen und Anwohnern fehle die Fantasie, sich eine funktionierende Zuwegung von der Papenbuschsiedlung aus vorzustellen. Wäre die Alternative zur Mellinghofer unmöglich oder nur schwerer umsetzbar?

Alexander Behringer antwortet, dass die Zu-/Abfahrt über die Mellinghofer Straße mit Sicherheit schwerer umsetzbar wäre. Die Mellinghofer Straße ist eine Landesstraße und soll grundsätzlich nicht mit neuen Straßenanschlüssen versehen werden. Zudem lägen zwischen der Mellinghofer Straße und dem Plangebiet Grundstücke in Privatbesitz, die auch nicht für den Bau einer Anschlussstraße enteignet werden könnten. Auch die Topographie sei problematisch.

Eine Bürgerin erkundigt sich nach den Rettungswegen für Feuerwehr und Krankenwagen, der Sicherheitsaspekt müsse bei der Planung einfließen. Vielleicht können beide Zu- / Abfahrten realisiert werden, damit die Sicherheit der Anwohner gewährleistet ist.

Alexander Behringer erläutert, dass bei der Planung der Straßen Regelquerschnitte zugrunde gelegt würden, die auch Begegnungsverkehre berücksichtigten. Dies finde sich

in den Festsetzungen wieder. Die Straße könne entweder als öffentliche oder private Verkehrsfläche, dann mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten u. a. der Stadt, in entsprechender Breite vorgesehen werden. Hinsichtlich der Anregung für eine Fußwegeverbindung zur Mellinghofer Straße über die Fläche von Jysk wolle man mit den Grundstückseigentümern in Kontakt treten. Es sei zu klären, ob die bestehende Verbindung nur ein Gewohnheitsrecht oder rechtlich per Baulast gesichert sei. Bei einer Eintragung einer Baulast liegt die Verkehrssicherungspflicht beim Eigentümer. Er bat die Anwesenden sich nicht an dem Wort „Prüfung“ zu stören. Obwohl das Projekt bereits seit 2015/2016 in der Planung sei, gebe es immer wieder neue Erkenntnisse und Hinweise.

■■■■■ fragt, ob das Protokoll der Öffentlichkeitsversammlung veröffentlicht werde?

■■■■■, bedankt sich bei Alexander Behringer für die Erklärungen. Er erzählt, dass es vor dem Bau des bestehenden südlichen Mehrfamilienhauses bereits zwei Zufahrten, eine hinter der Trinkhalle, gegeben habe.

■■■■■, hat noch Verständnisfragen. Wie lange dauere die Erstellung des Verkehrsgutachtens? Wie verhält sich das mit der Kindertagesstätte wird hierfür auch das Verkehrsgutachten benötigt oder gebe es für den Bau ein beschleunigtes Genehmigungsverfahren?

Alexander Behringer stellt klar, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB für den Bebauungsplan an bestimmte Bedingungen geknüpft sei und man für das Projekt nicht alle Beschleunigungsmöglichkeiten, d. h. nur die förmliche Beteiligung, ausnutze. Es wurde hier nicht auf den Einleitungsbeschluss mit der frühzeitigen Beteiligung verzichtet und als nächster Schritt werde die förmliche Beteiligung durchgeführt.

Es habe Überlegungen gegeben, die Baugenehmigung für eine Kindertagesstätte auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch, der für den unbeplanten Innenbereich gilt, zu bearbeiten. Auch in diesem Verfahren müsse die Erschließung gesichert und weitere Anforderungen erfüllt sein. Für die gesicherte Erschließung müssten Nachweise zu Verkehr, Entwässerung und weiteren Bereichen vorgelegt werden. Ob eine Baugenehmigung auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch möglich sei, habe man noch nicht abschließend geprüft. Die vorhandene Bebauung sei ein Indiz dafür. Die Verkehrsuntersuchung wäre dann im Bauantragsverfahren notwendig.

Carsten Czaika, Mülheimer Wohnungsbaugesellschaft eG (MWB), ergänzt, dass aufgrund des Ukraine Kriegs und bauwirtschaftlicher Aspekte der Bau der Kindertagesstätte bisher nicht umsetzbar gewesen sei. Es habe eine positive Bauvoranfrage für die Kindertagesstätte am alten Standort gegeben.

[REDACTED], fragt nochmals, ob es eine Einsichtnahme in das Protokoll gebe?

Alexander Behringer antwortet, dass das Protokoll der Öffentlichkeitsversammlung mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung zu den Eingaben im nächsten Verfahrensschritt Bestandteil der Beschlussvorlage der förmlichen Beteiligung sei, diese sei für die Öffentlichkeit einsehbar. Nach dem Beschluss durch den Planungsausschuss erfolge die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr und die Veröffentlichung sämtlicher Planunterlagen im Internet für die Dauer eines Monats. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen im Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung ausgelegt. Hier bestehe die Möglichkeit der Öffentlichkeit und auch der Träger öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben.

Er macht darauf aufmerksam, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 03.06.2024 bis zum 05.07.2024 laufe. Per E-Mail könnten weitere Anregungen zugesendet werden, die Unterlagen seien im Internet veröffentlicht und könnten dort eingesehen werden. Auch nach dem Ende der Frist sei die Abgabe von Stellungnahmen nicht ausgeschlossen.

Bezirksbürgermeister Czeczotka-Simon stellt fest, dass es keine Wortmeldungen mehr gebe. Er betont, dass auch die Bezirksvertretung ein Ansprechpartner für die Öffentlichkeit sei und lädt dazu ein ins Gespräch zu kommen. Die Kontaktdaten der Bezirksvertreterinnen und Bezirksvertreter bekomme man im Ratsinformationssystem oder über die Bürgeragentur der Stadt unter 0208 / 455-1644. Seine eigene Telefonnummer laute 0208 / 400511.

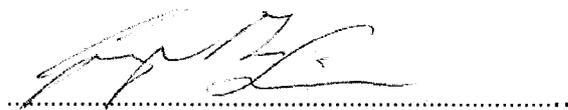
Ein Bürger fragt, wann der offizielle Baubeginn sein werde?

Alexander Behringer gibt an, dass das Verfahren ungefähr 1,5 Jahre in Anspruch nehmen könnte und ein Baubeginn 2026 vielleicht realistisch sei.

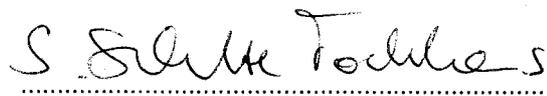
Bezirksbürgermeister Czeczotka-Simon sagt, dass bei dieser Veranstaltung die Geduld der Öffentlichkeit durch das häufige Betonen des „Prüfens“ strapaziert worden sei. Er hoffe, es sei deutlich geworden, dass Politik, Verwaltung und die MWB bezüglich der angesprochenen Themen bereits sensibilisiert seien. Bezirksbürgermeister Czeczotka-Simon fasst zusammen, dass der Ball nun im Spielfeld der Öffentlichkeit liege und dass es das Angebot gebe auf Politik, Investor und Verwaltung zuzukommen. Er bedankte sich bei den Anwesenden für die zahlreiche Teilnahme und rege Beteiligung und sicherte zu, dass die vorgebrachten Anregungen, Sorgen und Nöte in den Planungsprozess einfließen werden.

Die Öffentlichkeitsversammlung wurde von Bezirksbürgermeister Czeczotka-Simon um 20:04 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, 17.01.2025



(Leitung der Öffentlichkeitsversammlung)



(Schriftführung)