

**Protokoll über die Öffentlichkeitsversammlung am 14.02.2013
in der Kath. Kirchengemeinde St. Elisabeth, Nachbarsweg,
45481 Mülheim an der Ruhr**

**Bebauungsplan
„Großenbaumer Straße / Saarnberg – 35“**

Anwesend:

Besucher laut Anwesenheitsliste: 30
Hiervon Mandatsträger/Verwaltung: 5

Herr Bezirksbürgermeister Allzeit (Versammlungsleiter)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Liebich (Abteilungsleiter)	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Herbermann	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Schulte Tockhaus (Protokollführerin)	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Herr Bezirksbürgermeister Allzeit eröffnete die Öffentlichkeitsversammlung um 18.35 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und Vorstellung der Mitarbeiter der Verwaltung. Er erklärte den technischen Ablauf (Vorträge, Wortmeldungen, Beantwortung von Fragen) der Öffentlichkeitsversammlung. Herr Bezirksbürgermeister Allzeit verwies darauf, dass das Protokoll über diese Öffentlichkeitsversammlung Bestandteil der Beschlussvorlage der öffentlichen Auslegung werde.

Herr Liebich erklärte den Anwesenden den Verfahrensablauf im Rahmen eines Bebauungsplanes (Einleitung, Auslegung, Satzung, Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeitsbeteiligungen). Mittels einer PowerPoint Präsentation stellte er die Planung der Wohnbebauung mit Beispielen für verschiedene Haustypen vor. Er erläuterte, dass zur öffentlichen Auslegung notwendige Fachgutachten / Untersuchungen u. a. zu Entwässerung, Klima, Natur- und Landschaft,

Artenschutz und Lärm vorliegen müssen. Aufgrund des bereits erstellten Lärmgutachtens sei ein Gebäuderiegel entlang der Großenbaumer Straße vorgesehen.

Danach hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Fragen zu stellen, sowie sich zu den Planungszielen zu äußern. Im Verlauf der Öffentlichkeitsanhörung wurde auf diese Fragen und Bemerkungen eingegangen.

1 teilte mit, dass der Verbindungsweg vom Saarnberg direkt zur Straßenbahnhaltestelle führe. Es sollte ein Gehrecht zugunsten der Nutzer der Straßenbahn eingeplant werden. Sollte der Fußweg entfallen, bedeute dies Umwege für die Straßenbahnnutzer, dann wäre eine Verlegung der Straßenbahnhaltestelle sinnvoll. Bezüglich der Entwässerung merkte er an, dass im Bereich Am Bühl und Saarnberg gelegentlich die Keller voll laufen. Dies sei auf eine Verminderung der Kapazität der Abwasserkanäle durch Einschiebung von Rohren zurückzuführen.

2 möchte wissen, was unter einem geschlossenen Riegel entlang der Großenbaumer Straße zu verstehen sei?

3, merkte an, dass die demografische Entwicklung rückläufig und Leerstände zu verzeichnen seien. Trotzdem werde überall alles zugebaut. Werden die neuen Wohnungen und Häuser hier überhaupt gebraucht?

4, ist der Meinung, dass altengerechtes Wohnen gebraucht werde.

5, sagte, dass jedes Planungsamt die gleichen Argumente für eine Wohnbebauung bringe. Was wären denn Kriterien für altengerechtes Wohnen, so dass dieses Grundstück dafür präferiert werde?

Auf die Entgegnung von Herrn Liebich hin, dass es neben der politischen Beschlussfassung u. a. auch eine Finanzierungsfrage aufgrund der teilweise hohen Bodenpreise sei, gab **5** zu Bedenken, dass es sich auch junge Menschen meistens nicht leisten können.

2 schlug vor, dass ein Lebensmittelgeschäft gebaut werde, da dies in diesem Bereich wirklich benötigt werde. Für ältere Menschen, gerade auch mit Rollatoren, wären die Wege zum Einkaufen sehr weit. Die Tankstellenfläche wäre doch dafür geeignet.

3 erzählte, dass der Lärm von der Großenbaumer Straße von ihnen nicht mehr wahrgenommen bzw. nicht mehr gehört werde. Eine Riegelbebauung parallel zur Großenbaumer Straße sei für sie nicht notwendig.

6 kritisierte, dass der Trampelpfad platt gemacht werde, hier bestehe doch eine Art Wegerecht. Er sei gehbehindert und müsse künftig Umwege laufen. **6** bekräftigte, dass er nicht damit einverstanden sei, dass der Weg wegkommt. Er wünsche sich, dass der Weg vom Saarnberg zur Straßenbahnhaltestelle an der Großenbaumer Straße erhalten bleibe.

7 ist der Ansicht, dass die Messwerte des Schallgutachtens bezüglich der Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete viel zu hoch seien. Er vermute, dass wohl nicht korrekt gemessen wurde.

8 erkundigte sich nach dem Ausgleich für den Baumbestand. In einem Zeitungsartikel wurde argumentiert, dass dort alles brach liege und verwildert sei, was so nicht stimme. Zudem möchte er wissen, wie die Pachtflächen am Saarnberg im Planverfahren berücksichtigt werden?

3 beschwerte sich, dass seitens der Stadt Mülheim ein Kaufangebot für die Pachtfläche aus dem Jahre 2008 vorliege und nun erfolge die Kündigung. Bisher war dies eine Grünfläche und auf einmal handelt es sich hier um Wohnbauland. Wie kommt das und wie kann das Kaufangebot nun entfallen?

1 möchte wissen was die begrünte Fläche z. Z. ist: Wald oder Grünfläche? Ihm komme es so vor, als handele es sich bei der Grünfläche um einen Rest Waldfläche, die vorher zur Waldfläche auf der anderen Straßenseite der Großenbaumer Straße gehörte.

9 ist enttäuscht, dass eine Fläche mit vorhandenen Bäumen künftig entfallen soll. Als mündiger Bürger wisse man ja wie viel Wert auf die Umwelt gelegt werde. Er halte es hier für eine prekäre Situation mit dem Baumbestand, da die Bäume bereits vor dem Bau der Straße Saarnberg da waren. Auch die Tankstelle existierte schon 1955.

5 zweifelt die Aussagen des Lärmschutzgutachtens an, da seine Eltern eine Terrasse in Richtung Großenbaumer Straße haben und es dort sehr ruhig sei. Die gemessenen hohen Werte kämen hier nicht an. Er erkundigt sich wo die Messungen vorgenommen wurden? Herr Thißen kann jedoch bestätigen, dass die LKWs

auf dem Saarnberg sehr laut sind aufgrund der Steigung an der Saarnbergschule und der scharfen Kurve.

8 fragt, ob nur Schallschutzgründe das Argument seien um hier zu bauen?

1 machte den Vorschlag die Straße Saarnberg mit in das Bebauungsplangebiet einzubeziehen und in der Kurve abzubinden.

Zwischenruf auf den Einwand von Herrn Liebich, dass dies dort keinen Sinn machen würde: Wenn dort ein Stadtverordneter wohnen würde, würde das gemacht. Es geht mehr Verkehr über den Saarnberg, da am Nachbarsweg gebaut wurde.

10, möchte wissen wo künftig die Autos von den Anliegern der neuen Wohnbebauung und der Anlieger der Diedenhofer Straße parken sollen?

11, erzählte, dass es sich bei dem kleinen Parkplatz an der Großenbaumer Straße / Diedenhofer Straße um einen Park and Ride-Parkplatz handele, der morgens gut genutzt werde, aber auch tagsüber gut benutzt werde. Sie möchte wissen, wo parken die Nutzer dann künftig ihre Autos?

12 bestätigt, dass der Parkplatz gut besucht werde u.a. auch durch die Gastronomie. Durch die neuen Wohneinheiten kommen auch neue Pkws hinzu und die derzeit bereits angespannte Parkplatzsituation wird dann noch mehr verschlechtert. Bezüglich des Schallschutzes durch den Geschosswohnungsbau für die Wohnbebauung u. a. am Saarnberg bzw. an der neuen Planstraße merkte **12** an, dass der von ihm empfundene Schall aber anders sei als im Gutachten dargestellt. Er habe sein Schlafzimmerfenster zum Saarnberg bzw. zur Tankstelle hin und schlafe nachts bei geöffnetem Fenster. Selbst von der Großenbaumer Straße sei nichts zu hören, er würde eher die Geräusche von der Autobahn wahrnehmen. **12** fragte, ob denn schallschutzmäßig die Notwendigkeit für den Geschosswohnungsbau bestehe? Seiner Meinung nach liegen die im Gutachten angegebenen Überschreitungen der Orientierungswerte von durchschnittlich 14 dB(A) weit über dem empfundenen Lärm. Er plädiert dafür, dass anstatt eines Riegels eine lockere Bebauung erfolge. Die Grünfläche hätte einen gewissen Erholungsfaktor für das Auge. Zugleich könnten die durch die Anwohner am Saarnberg gepachteten Parzellen erhalten bleiben.

6 warf ein, dass dann auch der Fußweg erhalten werden könnte.

13 möchte wissen, ob eine Verdichtung vom Plan im Internet zum jetzt vorgelegten Plan erfolgt sei, denn seiner Meinung nach sind die Häuser nach der jetzigen Planung höher? Er könne einen Sprung von zwei Etagen zur gegenüberliegenden Bebauung auf der anderen Straßenseite erkennen. **13** sieht Stellplatzprobleme auch wenn pro Haus ein Stellplatz nachgewiesen werde. Er kritisiert, dass zwei Geschosse plus Satteldach zu hoch seien und spricht sich für eine Reduzierung der Geschosse und gegen Satteldächer aus.

5 möchte wissen, ob Erschließungskostenbeiträge auf die derzeitigen Anlieger zukommen? Er schlug vor, dass die Erschließung in der Mitte des Plangebietes erfolgen sollte, damit nur die künftigen Anlieger Erschließungskosten zahlen müssen.

3 schloss sich dem Vorschlag an, denn dann seien auch die Gärten nach Süden hin ausgerichtet.

5 wies darauf hin, dass auch die Zu-/Abfahrt der Tiefgaragen geregelt werden müssen, da der Kreuzungsbereich sehr schwierig sei.

3 merkte an, dass der geplante Wendekreis nicht erforderlich sei, da dort nur Anwohner fahren.

9 kritisierte, dass keiner bei der Planung das Klima und die Westwinde berücksichtigt habe. Es wären ja schon verschiedene Klagen vor Gericht gegen die Stadt geführt worden wegen der Belüftung der Innenstadt.

3 erkundigte sich wie viel Euro die Stadt für die Grundstücke bekommt?

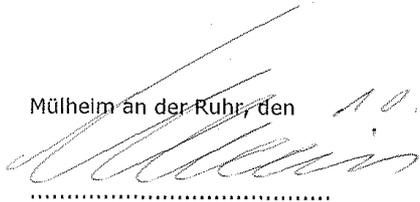
1 machte darauf aufmerksam, dass auf dem jetzigen Parkplatz Sammelcontainer stehen, die verlagert werden müssten. Die Nutzung verursache Probleme (Lärm, Verschmutzung), welche man nicht außer Acht lassen dürfe.

12 möchte wissen, was auch im Hinblick auf die Aspekte Belüftung, Schallschutz, Wegerecht, Pacht der Grundstücke am Saarnberg gegen eine lockere Bebauung spreche? Er sprach sich gegen eine Riegelbebauung aus, denn dies würde alle Anliegen befrieden.

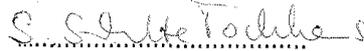
Die Bürgerversammlung wurde von Herrn Bezirksbürgermeister Allzeit um 20.20 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den

10.06.2013



.....
Versammlungsleiter



.....
Protokollführerin

3 5 8 10 13 16 17 18 19

██████████
██
45481 Mülheim

EINGETRAGEN

19. März 2013

AMT 01

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht,
und Stadtentwicklung
Frau Dipl. Ing. Silke Hebermann
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim



15.03.13

Bebauungsplan „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35“

Sehr geehrte Frau Hebermann,

im Folgenden möchten wir Anwohner uns aktiv an der Erstellung des Bebauungsplans „Großenbaumer Straße/Saarnberg – O 35“ beteiligen.

1. Wegfall einer weiteren Grünfläche in Mülheim

Grundsätzlich ist für uns ein Vorteil der Erschließung der vorstehend genannten Fläche als Wohnbaufläche für die Stadtentwicklung nicht nachvollziehbar.

Mit der Umwandlung geht für den Bürger eine weitere Grünfläche mit einem alten Baumbestand mit all seinen Vorteilen verloren (Luftverbesserung, Kleinklimaregulierung, Lebensraum etc.). Die auf einem kleinen Teil der Fläche stattfindende Verwilderung lässt sich sicherlich durch ein Konzept der gemeinsamen Pflege (Stadt, Anwohner) beheben.

Weiterhin geht für die Pendler ein gut frequentierter Parkplatz für die Nutzung von ressourcenschonenden Fahrgemeinschaften bzw. für die Anbindung an das öffentliche Straßennetz verloren.

Eine Vermarktung der Fläche scheint für die Stadt aus wirtschaftlichen Gründen interessant. Bei der gegenwärtigen Entwicklung mit rückläufigen Bevölkerungszahlen und sinkendem Bedarf an Wohnraum kann dies auf das gesamte Stadtgebiet bezogen allerdings zu Problemen führen, z.B. zu Leerständen in anderen Stadtteilen. Bei der Entwicklung der Fläche für „altersgerechte“ Wohnungen ist weiterhin festzustellen, dass in der unmittelbaren Nähe des Gebietes außer der Straßenbahnhaltestelle leider keine Infrastruktur mit z.B. Bäckerladen, Geschäften, Ärzten etc. vorhanden ist.

2. Erschließung von WA 1 (Geschosswohnungsbau)

Auf der Wohnbaufläche WA 1 ist eine geschlossene Riegelbebauung mit zweigeschoßigen Mehrfamilienhäusern geplant. Grundlage für die Riegelbebauung ist ein Lärmgutachten, nach dem

„nahezu im gesamten Plangebiet die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte sowohl im Tages- wie auch im Nachtzeitraum“ (bis zu 11 bzw. 13 dB(A)) überschritten werden. Den vermeintlichen Vorteil einer geschlossenen Riegelbebauung erschließt sich für uns Anwohner nicht. Eine Riegelbebauung ist als Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung nicht erforderlich. Das Ergebnis des Lärmgutachtens ist für uns als langjährige Anwohner nicht nachvollziehbar. Dies widerspricht vollkommen unserer Wahrnehmung. Die Lärmbelastung empfinden wir sowohl tagsüber bei dem Aufenthalt in den Gärten als auch bei Nacht bei geöffneten Schlafzimmerfenster nicht als störend oder gar belästigend. Wir zweifeln die Richtigkeit des Gutachtens an, und bitten um Einsicht zur Prüfung.

Die Riegelbebauung ist mit einer Reihe von Nachteilen verbunden. Dadurch wird beispielsweise die für einen Luftaustausch erforderliche Zirkulation gestört. Weiterhin passt eine geschlossene Riegelbebauung an der Einfallstraße von Mülheim nicht ins Erscheinungsbild.

Aus den vorstehend genannten Gründen soll von einer geschlossenen Riegelbebauung abgesehen werden und eine lockere Bebauung in den Plänen umgesetzt werden.

Bei dem geplanten Bau einer Tiefgarage gilt es auszuschließen, dass auf Grund der verändernden hydraulischen Verhältnisse im Untergrund und dem stark erhöhten Anteil an versiegelter Fläche Probleme bei der Entwässerung entstehen. Die Folge könnten überschwemmte Keller bei den Häusern auf den angrenzenden Grundstücken sein.

Verschärfen kann sich die Entwässerungssituation zusätzlich dadurch, dass nach der Umsetzung der geforderten Kanaldichtigkeitsprüfungen mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen ist, wenn die „drainierende“ Wirkung von undichten Kanalsystemen verloren geht.

Falls eine Tiefgarage gebaut werden sollte, dann wäre eine Ein- und Ausfahrt in Richtung Großenbaumer Straße und nicht in Richtung Diederhofer Straße zu realisieren. Die enge Diederhofer Straße ist nicht dazu geeignet, den stoßweise zu erwartenden Verkehr aus der Tiefgarage aufzunehmen. Durch die Verkehrsführung an der Großenbaumer Straße ist davon auszugehen, dass auf der Diederhofer Straße dann verstärkt Gegenverkehr zu erwarten ist, für die die Straße nicht ausgelegt ist. Zudem müssten die neuen Anwohner immer einen „U-Turn“ um den Grünstreifen zwischen Forsthaus und Schneisberg fahren. Dies ist jetzt schon eine enorme Gefahrenquelle und zukünftig auch eine weitere Lärmbelästigung für die Anwohner an der Ecke Schneisberg/Großenbaumer Straße.

3. Erschließung von WA2 (Einfamilienhäuser)

Auf der Wohnbaufläche WA-2 ist die Errichtung von Einfamilienhäuser mit einer Anzahl an 2 Vollgeschossen geplant, wobei verschiedene Bauarten von Häusern in Frage kommen können. Hierzu möchten wir bitten, ausschließlich Häuser im Bauhausstil mit Flachdach zu planen, da Häuser mit Satteldach das Gefühl von Enge erheblich fördern und sich eine Staffelung von Häusern in unterschiedlicher Höhe harmonischer ins Umfeld einpasst. Die Häuser am Saarnberg [REDACTED] sind im Bungalowstil in eingeschossiger Bauweise errichtet. Die Bewohner würden dann quasi auf eine „Mauer“ gucken.

Prinzipiell ist es wünschenswert, modernere Häuser entstehen zu lassen, um den Bereich Saarnberg/Diederhofer Str./Großenbaumer Str. aufzuwerten. Das bedeutet konkret, keine roten Klinkerfassaden sondern etwas Modernes im Bauhausstil in grau und weiß.

Ein unserer Ansicht nach besseres Konzept wäre die Erschließung der Wohnbauflächen WA-1 und WA-2 durch den Bau einer Stichstraße von der Diederhofer Straße aus. Dies würde die Diederhofer

Straße, die ohnehin sehr schmal ist, verkehrsmäßig entlasten und hätte den enormen Vorteil, dass die Grundstücke der Einfamilienhäuser einen Garten mit Südausrichtung erhalten werden. Denn wer möchte schon gerne einen Garten nach Norden mit Blick auf ein Mehrfamilienhaus genießen? Das wird bei den Grundstückspreisen hier extrem schwer zu vermarkten sein. Falls die Bebauung mit Zugang zu den Häusern von der Diedenhofer Straße aus erfolgen könnte, wäre das natürlich die beste Lösung für alle Beteiligten. Die derzeitige Zufahrt zum Saarnberg [REDACTED] könnte so bestehen bleiben, der Fußweg ebenfalls, die Frischluftzufuhr vom Dennebusch wäre gewährleistet und die Bebauung würde nicht ganz so blockartig erscheinen.

Wir möchten weiterhin ganz klar zum Ausdruck bringen, dass wir uns an den Erschließungskosten für die Stichstraße Saarnberg [REDACTED] nicht beteiligen werden.

4. Weitere Nutzung der bisher als Grabeland gepachteten Flächen und Erhalt des angrenzenden Weges

Die Häuser Saarnberg [REDACTED] nutzen und pflegen seit Jahrzehnten die an die Grundstücke angrenzenden Flächen des Bebauungsplans im Pachtverhältnis als Garten.

Alle Anwohner möchten die bisher als Grabeland gepachteten Flächen einstimmig weiter nutzen. So könnten die bestehenden Pachtverträge fortgesetzt oder die bisher als Grabeland gepachteten Flächen als solche von den Anwohnern gekauft werden. Eine Pachtfläche wurde einem Anwohner von der Stadt auch schon zum Kauf angeboten.

Mit der einheitlichen Nutzung der schräg verlaufenden Flächen durch die Anwohner erhält das Bebauungsland eine rechteckige Form, die eine Bebauung vereinfachen sollte.

Weiterhin sollte der Verbindungsweg, der sich an die bisher angepachteten Flächen anschließt, aus allgemeinem Interesse für die Bürger als öffentlicher Weg erhalten bleiben. Der Weg stört die Anwohner in keinsten Weise. Der Weg ist kein Trampelpfad sondern ein Weg, der in der Vergangenheit von der Stadt aufwändig befestigt wurde, nachts sogar beleuchtet wird und einem historischen Verlauf folgt. Der Weg wird von den Bürgern als kurzer Verbindungsweg vom Saarnberg zu der Straßenbahnhaltestelle geschätzt und häufig frequentiert.

Wir hoffen sehr, dass die Vorschläge und Interessen der Anwohner berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Schulte Tockhaus, Simone

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2015 11:16
An: Schulte Tockhaus, Simone
Betreff: Bebauungsplan "Großenbaumer Str./Saarnberg - O 35a"

FB 12/06

Bebauungsplan „Großenbaumer Straße / Saarnberg - O 35a“

Um es direkt zusagen: nach dem Sturm „Ela“ mit seinen verheerenden Folgen sollte der der Bebauungsplan mit dem Wegfall dieser enthaltenen Grünfläche neu bedacht und überprüft werden. Die erwähnte Klimaanalyse von 2003 ist sicher längst überholt. Die Stadt bittet um Baumspenden und will ein kleines Wäldchen mit z.T. älteren Bäumen mit Umfängen von mehr als drei Metern vernichten. In diesem Bereich wurden mehr als dreißig Tier- und Vogelarten beobachtet: von Blindschleiche, Fledermäusen bis Zaunkönig und Dompfaffen. Selbst eine ersatzweise teure Pflanzung von zehn bis zwanzig kleinen Bäumchen könnten diesen Lebensraum nicht ersetzen. Nicht zuletzt hat unser Umweltminister Rammel eine Verminderung der Grünflächen in NRW bemängelt.

Ich bitte, diese Mail auch an die Sachbearbeiterin Artenschutz Frau Gabriele Specht weiterzuleiten, deren Adresse ich leider nicht ausmachen konnte.

ort.
11.6.15

61.13 z. Weiteren

5

8

13

21

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
Frau Dipl.-Ing. Silke Herbermann
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

EINGEGANGEN

12. Juni 2015

AMT 61

FS 12/06/2015

Li. 12.6.15

11. Juni 2015

**Bauvorhaben der Stadt Mülheim: Bauungsplan O 35a: Großenbaumer Straße / Saarnberg
Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (11.05. - 12.06.2015)**

Sehr geehrte Frau Herbermann,

die Argumentation der Stadtplanung in Bezug auf den Bauungsplan „Großenbaumer Straße / Saarnberg – O 35a“ ist nach unserer Auffassung nicht vollständig. Deshalb wird in Teilen nachfolgend der Argumentation der Stadtplanung widersprochen.

Die nachfolgenden Anregungen / Ausführungen dienen dazu, auf der Grundlage einer ausgewogenen Darstellung der Argumente, Festlegungen in Bezug auf den Bauungsplan in Frage zu stellen, die Festlegungen besser bewerten zu können und Handlungsalternativen aufzuzeigen.

Der Argumentation der Stadt in Bezug auf Planungsalternativen des Bauungsplanes wird in Teilen widersprochen und ist für eine ausgewogene Bewertung der Handlungsalternativen nicht vollständig.

Zu der Begründung der Stadtplanung für den Bauungsplan gehören u.a.:

- ▲ Eine in weiten Teilen brachgefallene und verwilderte Fläche soll für eine Wohnbebauung aufgeschlossen werden.
- ▲ Die Nullvariante würde diese Variante (Brache, Verwilderung) perpetuieren.
- ▲ Eine Nachverdichtung im Innenbereich soll einer Außenverdichtung den Vorzug gegeben werden. Die Nachfrage an Eigenheimen sollte durch Neubauten gedeckt werden.
- ▲ Ausreichende Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft finden außerhalb des Plangebietes statt.
- ▲ Die Bauungsstruktur entlang der Großenbaumer Straße wird fortgesetzt und somit eine städtebauliche Kante geschaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine Baulücke im Innenbereich der Stadt, die geschlossen werden muss. Sondern hier handelt es sich um eine Grünfläche im Randbereich der Stadt mit ökologischem und sozialem Nutzen für die nähere Umgebung.

Mit der Bauung geht für Mülheim eine weitere Grünfläche mit einem nicht zu vernachlässigendem Baumbestand verloren (s. untenstehende Konkretisierung und **Bild 1** im Anhang). Dies ist insbesondere unter Berücksichtigung der Folgeschäden des Sturms Ela negativ zu bewerten. So ist nicht nachvollziehbar, dass die Stadt Mülheim auf der einen Seite den Verlust von Altbestand an Bäumen durch den Sturm beklagt und die Stadt Mülheim auf der anderen Seite einen alten Baumbestand wegen des Bauvorhabens fallen lässt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen können diesen Verlust bei weitem nicht adäquat ausgleichen.

Vor diesem Hintergrund ist auch nicht verständlich, warum Gelder aus privaten Spenden für Neubepflanzungen zur Kompensation der Sturmschäden eingesetzt werden und auch noch weiterhin eingesetzt werden sollen.

Zitat der Stadtplanung :

„Der Planbereich stellt derzeit eine verwilderte und ungepflegte Grünfläche dar.“

In früheren Argumentationen der Stadtplanung wurde die Fläche zusätzlich als vermüllt bezeichnet.

Die Fläche ist nicht mehr und nicht weniger vermüllt zu bezeichnen als andere öffentliche Flächen der Stadt.

Dass ein Teil von WA2 zu einer „ungepflegten“ Grünfläche wurde, ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in der Vergangenheit die Pflege der Fläche durch die Stadt nicht ausreichend wahrgenommen wurde. Beispielsweise liegen in einem Teilbereich von WA2 immer noch Baumstämme, die bereits vor dem Sturm Ela gefällt wurden und seit Jahren nicht aus der Fläche entfernt wurden.

Der Bewertung der Fläche im Umweltbericht „Aspekt Pflanzen“ spiegelt nicht die Gegebenheiten vor Ort wider.

Im Plangebiet WA1 und WA2 wird eine große Teilfläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha zum überwiegenden Teil von einem Bestand mit Altbäumen (z.T. > 80 Jahre) eingenommen (Stammdurchmesser > 80 cm). Mehr als 50 Bäume sind als starkes Baumholz zu bezeichnen (Durchmesser > 50 cm). Mind. 6 Buchen weisen sogar einen Durchmesser von mehr als 2 m auf. Zu einem deutlich geringeren Anteil (ca. 0,11 ha) ist ein Bewuchs mit Jungholz zu verzeichnen. Die als Schotterparkplatz genutzte Fläche beträgt ca. 0,04 ha. Weitere Flächen bestehen aus Wiesen mit Obstbaumbestand und Wegen.

Der Nutzen der Grünfläche auch im Hinblick auf die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist vor dem vorstehend genannten Hintergrund neu zu bewerten.

Alternativvorschlag:

Beibehaltung der Grünfläche mit dem langjährig gewachsenen Baumbestand und dem ökologischen und sozialen Nutzen. Eine Pflege der Grünfläche kann mit einem vertretbaren Aufwand auch unter Einbeziehung der Anwohner geleistet werden.

Der Festlegung der Geschossigkeit und der Höhe der geplanten Gebäude in WA1 und WA2 und der Argumentation der Stadtplanung, auf der die Festlegung der Geschossigkeit basiert, wird in Teilen widersprochen und ist für eine ausgewogene Bewertung der Handlungsalternativen nicht vollständig.

Zitat der Stadtplanung aus dem Bebauungsplan „Begründung mit Umweltbericht“ (Kap. 5.2):

„Für die Bebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird überwiegend eine maximale zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dies spiegelt sich in der Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 wider. Lediglich für das WA1 wird eine maximale dreigeschossige Geschossigkeit mit einer entsprechenden Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Durch die geplante Geschossigkeit fügen sich die Gebäude in die Struktur der benachbarten Bestandsbebauung ein.“

„Als weitere Reglementierung der Höhenentwicklung der Neubebauung wird für das WA2 eine maximale Traufhöhe von 89 m über NN und für das WA2 und WA4 eine maximale Traufhöhe von 85 über NN festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine abgestufte Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes und reagiert sensibel auf die bestehende, eher niedrigere, Bebauung entlang der Stichstraße. Die maximale Traufhöhe wird in Anlehnung an die Firsthöhe der eingeschossigen Bestandsbebauung festgesetzt. Selbst eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach entspricht in etwa der Firsthöhen der Bestandsbebauung am Saarnberg. Eine optische Überdimensionierung der Neubebauung gegenüber der bestehenden Bebauung entlang der Straße Saarnberg wird somit verhindert.“

Begründung des Widerspruchs zu WA1:

Für das WA1 ist eine dreigeschossige Riegelbebauung mit einer Traufhöhe von 89 m über NN geplant.

In westlicher Richtung zum Uhlenhorstweg hin ist das angrenzende Gebiet gekennzeichnet durch Wald bzw. durch eine Villenbebauung mit versteckter Lage.

In nördlicher bis östlicher Richtung besteht die im näheren Umfeld angrenzende Bestandsbebauung (Großenbaumer Straße, Saarnberg, Wallfriedsweg) ausschließlich aus max. zweigeschossigen Häusern (s. auch Darstellung der Stadtplanung in Kap. 2 „Räumliche und strukturelle Situation“).

Eine dreigeschossige Bebauung ist - mit Ausnahme eines einzigen Mehrfamilienhauses in einiger Entfernung - im weiteren Verlauf der Großenbaumer Straße bis zur Saarner Straße nicht vorhanden.
Die Gebäude der Tankstelle, die östlich unmittelbar an das WA1 angrenzen, weisen eine niedrige Bebauung auf.

Fazit zu WA1:

Aus städtebaulicher Sicht ist eine dreigeschossige Riegelbebauung in WA1 nicht nachvollziehbar.
Die geplante dreigeschossige Riegelbebauung am Einfallstor von Mülheim über den Uhlenhorstweg ohne Übergang von Wald zur bebauten Fläche fügt sich nicht harmonisch in das Gefüge ein. Die Reglementierung der Traufhöhe auf max. 89 m NN wirkt dieser optischen Überdimensionierung nicht entgegen.
Zusätzlich fügt sich die geplante Dreigeschossigkeit nicht in die Struktur der benachbarten Bestandsbebauung von maximal Zweigeschossigkeit (Tankstelle, Großenbaumer Straße, Saarnberg, Wallfriedsweg) ein.

Die geplante übergangslose dreigeschossige Riegelbebauung würde zu einem gravierend nachteiligen städtebaulichen Erscheinungsbild am Stadteingang von Mülheim führen.
Das aktuelle Erscheinungsbild zeigt **Bild 1** im Anhang.
Ggf. nur durch qualitative Aussagen begründete wirtschaftlichen Aspekte für eine Dreigeschossigkeit sollten dem städtebaulichen Bild nicht entgegen stehen.

Vorschlag zu WA1:

Die Geschossigkeit der Bebauung sollte in WA1 auf maximal 2 Geschosse festgelegt werden.
Dies entspricht auch der Planung der Stadtplanung z.B. aus den Jahren 2012 und 2013, in denen bereits eine Zweigeschossigkeit festgelegt wurde

Begründung zu WA2:

Für das WA2 ist eine max. zweigeschossige Riegelbebauung mit einer max. Traufhöhe von 85 m über NN geplant.

Im Süden grenzt die Bestandsbebauung mit den eingeschossigen einzelstehenden Einfamilienhäusern im Bungalowstil unmittelbar an die Neubebauung. Der Abstand der Bestandsbebauung in der Stichstraße zu den geplanten Häusern liegt bei ca. 9 m (Straßenbreite ca. 6 m, Vorgartenbereich ca. 3 m).
Im östlichen Bereich grenzt die Neubebauung mit einem Abstand von mindestens 25 m an die Bestandsbebauung der zweigeschossigen Häuser, z.B. Saarnberg 105.

Die Firsthöhen der niederen Bestandsbebauung in der Stichstraße ist im Plan zwischen 83,5 und 84,1 m über NN angegeben.
Mit der Festlegung der Traufhöhe der unmittelbar angrenzenden Neubebauung auf max. 85 m über NN und der zulässigen Satteldachneigung von 38°C ergibt sich bei einer üblichen Gebäudebreite von 11 m eine max. Firsthöhe von ca. 89,3 m über NN.
Damit überragt die Firsthöhe der Neubebauung z.B. die niedere Bebauung von Saarnberg 91 in der Firsthöhe um ca. 5,3 m bei einem Abstand von nur ca. 9 m.
Weiterhin überragt die max. Firsthöhe der Neubebauung sogar die Firsthöhe der zweigeschossigen Bebauung, z.B. am Saarnberg 105 (im Plan mit 88,2 m angegeben) um mehr als 1 m.
Die Firsthöhen der Bestandsbebauung von Saarnberg 105 (88,2 über NN) über Saarnberg 103 (ca. 86,2 m über NN) zu Saarnberg 93 (ca. 84 m über NN) führen zu einer Abstufung von jeweils ca. 2 m.

Fazit:

Auf Grund des geringen Abstandes der geplanten Neubebauung von der niederen Bestandsbebauung der Stichstraße von ca. 9 m ist die geplante Höhe der Neubebauung aus städtebaulicher Sicht nicht als ein „harmonischer Übergang“ zu bewerten.

Die Festsetzung der max. Traufhöhe von 85 m über NN reagiert demzufolge nicht „sensibel“ auf die bestehende niedrigere Bebauung. Mit einer max. Firsthöhe von 89,3 m über NN findet eine „optische Überdimensionierung“ der Neubebauung gegenüber der bestehenden Bebauung statt.

Die Überdimensionierung verdeutlicht **Bild 2** im Anhang.

Alternativvorschlag:

Ziel der Neubebauung von WA2 sollte aus einer städtebaulichen Sicht ein harmonischer Übergang zu der bestehenden niedrigen Bebauung an der Stichstraße Saarnberg und keine optische Überdimensionierung sein. Dies lässt sich durch die Festlegung einer eingeschossigen Bebauung realisieren. Die vorhandenen Grundstücksgrößen lassen sich auch unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Gründen ohne weiteres eine Bebauung mit einzeln stehenden Einfamilienhäusern zu.

Ein entsprechend abgestuftes Konzept wurde in der angrenzenden Bestandsbebauung am Saarnberg 103 bereits gefordert und umgesetzt. Hier wurde von der Stadt die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe über NN und die eingeschossige Bebauung festgelegt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Argumentation der Stadtplanung (Auszug):

„Die Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes (WA1 und WA2) mit einer Mächtigkeit von 0,25 – 1 m angeschüttet sind. Im Hinblick auf eine mögliche Verlagerung von Schadstoffen ist daher eine Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich.“

„Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht die Errichtung eines Regenkanalnetzes mit Regenrückhaltemaßnahmen und einer Einleitungsstelle am Gewässer Bühlsbach vor.“

Mit diesem Konzept der Niederschlagsentwässerung wird Oberflächenwasser in den Bühlsbach geleitet, der in einem Landschaftsschutzgebiet liegt. Damit verbunden sind geplante Baumaßnahmen in dem Landschaftsschutzgebiet mit der Errichtung von Kanalsträngen und der Errichtung eines Stauraumkanals.

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch die geplante Einleitung von Niederschlagswasser und die geplante Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Gelände erscheinen nicht unerheblich. Die besonderen Anforderungen an Naturschutzgebiete Auswirkungen lassen sich mit den angegebenen Informationen nicht quantifizierbar nachvollziehen.

Fazit:

Das Konzept der Niederschlagsentwässerung sollte auf die möglichen negativen Auswirkungen des Landschaftsschutzgebietes bewertet und angepasst werden.

Altlasten

Argumentation der Stadtplanung (Auszug):

„Im Plangebiet erfolgen innerhalb des W1 und W2 Kennzeichnungen von Bereichen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Aufgrund der erhöhten PAK-Gehalte innerhalb des Plangebietes konnte der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanzen nicht ausgeräumt werden. Ausgehend von der planungsrechtlich künftig zulässigen Nutzung ist innerhalb des WA1 und des WA2 der gefahrlose Anbau von Nutzpflanzen derzeit nicht gewährleistet.“

Bei dem in WA1 und WA2 festgestellten PAK handelt es sich um polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, von denen bekannt ist, dass sie krebserzeugend sind.

Nach Informationen von langjährig ansässigen Anwohnern ist bekannt, dass sich auf den Flächen in früheren Jahren eine Werkstatt befand, auf deren Betrieb offensichtlich die festgestellten Altlasten zurückzuführen sind.

Fazit:

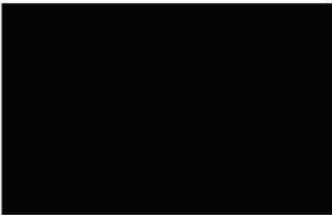
Vor diesem Hintergrund ist die Belastung durch Altlasten in WA1 und WA2 eingehender als in dem vorliegenden Gutachten zu untersuchen, um eine Gefährdung auszuschließen. Einfache Austauschmaßnahmen der belasteten Böden von 0 – 60 cm in WA 2 werden als nicht ausreichend erachtet.

Dies gilt insbesondere auch für das WA1 für das offensichtlich keine Austauschmaßnahmen der belasteten Böden von 0 – 60 cm vorgesehen sind. Von einer Nutzung als Wohngarten mit Kinderspiel und Nutzpflanzenbau ist bei den geplanten Mehrfamilienhäusers auszugehen.

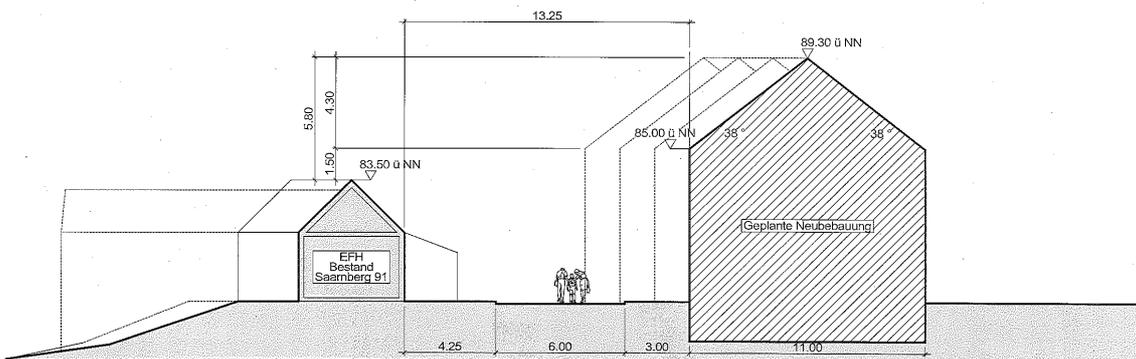
Die Anwohner bitten darum, dass die vorstehend genannten Anregungen bei den weiteren Schritten im Rahmen des geplanten Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Für weitere Erläuterungen stehen wir sehr gerne zur Verfügung.

Mülheim, den 11.06.2015



Anhang:
Bild 1 und Bild 2



Schnitt durch Bestand und geplante Neubebauung

**Beirat für Naturschutz und Landschaftspflege
bei der Unteren Landschaftsbehörde**

- Der Vorsitzende –

FB 18/06/2015

Stadtverwaltung – Postfach 10 19 53 – 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Mülheim an der Ruhr

Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

Mülheim an der Ruhr, den 17.06.2015

**Stellungnahme des Vorsitzenden des Landschaftsbeirates zum Bebauungsplan
Großenbaumer Str. / Saarnberg - O 35a**

Sehr geehrter Herr Prof. Vermeulen,
sehr geehrter Herr Dr. Zentgraf,
sehr geehrter Herr Liebich,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits dem Dezernenten Prof. Vermeulen im Rahmen des Jour fixe Klima- und Umweltschutz am 27.05.2015 mündlich vorgetragen, nehme ich zum Bebauungsplan Großenbaumer Str. / Saarnberg - O 35a wie folgt Stellung:

Ich lege Widerspruch gegen den o.a. B-Plan ein.

Begründung:

1. Durch die geplante Bebauung wird der Biotopverbund zwischen dem Bühlsbachtal und dem Duisburg-Mülheimer Wald gänzlich unterbrochen (s. Abb.1). Insbesondere der Baukörper, der über den Beschluss der Neuabgrenzung neu in das B-Plangebiet aufgenommen worden ist, wirkt als Riegel zwischen den beiden Schutzgebieten (s. Abb. 2). Das Bühlsbachtal besitzt nach Realisierung des B-Planes eine Insellage und verliert dadurch einen Teil seiner hochwertigen ökologischen Funktionen. Es ist zwingend erforderlich, diese wichtige Biotopverbundachse zu erhalten.

2. Teile des B-Plangebietes sind mit einem alten Gehölzbestand versehen, die einen Teilbestand des zusammenhängenden Waldes darstellen, der sich ehemals vom Duisburg-Mülheimer Wald ausgehend, über das Bühlsbachtal bis zur Ruhr, erstreckte. Folglich ist der Gehölzbestand als "Wald im Sinne des Gesetzes" zu werten. Hier wäre das Forstamt Ruhrgebiet einzubeziehen. Im Falle der Realisierung des B-Planes ist ein Waldausgleich notwendig.

3. Die Flächen liegen z.T. im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, im Zuge der Realisierung des B-Planes wäre ein Landschaftsplanänderungsverfahren notwendig, bei dem der Beirat zu beteiligen wäre.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Peter Keil
Vorsitzender des Landschaftsbeirates



Abb.1 Biotopverbundachse Duisburg-Mülheimer Wald - Bühlsbachtal



Abb. 2 Riegelwirkung durch die Bebauung eines "Schlüssel"-Grundstückes für den Biotopverbund

EINGEGANGEN
- 3. Mai 2016
AMT 61



FREUNDE DER ERDE
Bremer Straße 57b
45481 Mülheim an der Ruhr
kreisgruppe@bund-muelheim.de
Montag, 2. Mai 2016

Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisgruppe Mülheim an der Ruhr Bremer Straße 57b 45481 Mülheim an der Ruhr

Dez, VI
z.HD Herrn Prof. Peter Vermeulen
Techn. Rath.
Hans Böckler Platz
Mülheim an der Ruhr

1) z.K. + ~~Abbat~~
2) z.W. → 61 AL
m.d.B. um Beantwortung
3) DII erachtet den in
schreiben genannten
Belang als bedeutend.
Jimm L.
2/5/16

BUND Stellungnahme zum Bebauungsplan Großenbaumer Straße / Saarnberg - O 35a

Die BUND Kreisgruppe MH legt entschieden Widerspruch gegen den o.a. B-Plan ein.

Durch die geplante Bebauung wird der Biotopverbund zwischen dem Bühlsbachtal und dem Duisburg-Mülheimer Wald massiv unterbrochen. Insbesondere der Baukörper, der über den Beschluss der Neuabgrenzung neu in das B-Plangebiet aufgenommen wurde, ist ein Riegel zwischen den beiden Schutzgebieten. Das Bühlsbachtal liegt nach Realisierung des B-Planes in einer Insellage und verliert dadurch einen Teil seiner hochwertigen ökologischen Funktionen. Es ist zwingend erforderlich, diese wichtige Biotopverbundachse als Austauschkorridor zwischen Duisburg-Mülheimer Wald und Ruhrtal zu erhalten.

Teile des B-Plangebietes sind mit einem alten Gehölzbestand bestockt, die einen Teil des zusammenhängenden Waldes darstellen, der sich ehemals vom Duisburg-Mülheimer Wald ausgehend, über das Bühlsbachtal bis zur Ruhr hinunter erstreckte. Folglich ist der Gehölzbestand als "Wald im Sinne des Gesetzes" zu werten und planungsrechtlich zu sichern. Hier wäre das Forstamt Ruhrgebiet einzubeziehen. Im Falle der Realisierung des B-Planes ist ein Waldausgleich notwendig. Wie ein notwendiges allgemeines und überwiegend öffentliches Interesse für eine Bebauung begründet werden soll, bleibt uns unerklärlich.

Die Flächen liegen z.T. im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, im Zuge der Realisierung des B-Planes wäre ein Landschaftsplanänderungsverfahren notwendig, dem der BUND schon jetzt entschieden widerspricht.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.
BUND KG Mülheim an der Ruhr
Thorald vom Berg
Bremer Straße 57b
45481 Mülheim an der Ruhr
+49 208 610 47 44