

Bebauungsplan

„Kölner Straße/Stooter Straße – I 25“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Selbeck

Umweltrelevante Stellungnahmen

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bezirksregierung Düsseldorf



DS 2/11/17

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
 Stadt Mülheim an der Ruhr
 Hans-Böckler-Platz 5
 45466 Mülheim an der Ruhr

mailto: simone.schulte.tockhaus@muelheim-ruhr.de

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Stooter Straße – I25

Ihr Schreiben vom 18.09.2017, Ihr Az. 61.13 – 93.24 – I 25

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

**Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende
 Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht
 folgende Stellungnahme:**

Das Bauvorhaben wurde aus luftrechtlicher Sicht geprüft.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens
 Düsseldorf gem. §12 LuftVG und zwar im sog. Sektor 23. Ab einer
 Bauhöhe von 136 m über NN besteht daher eine luftrechtliche
 Zustimmungspflicht im Baugenehmigungsverfahren. Da ich davon
 ausgehe, dass diese Höhe nicht erreicht wird bestehen gegen die
 Planung von hier keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich der – in der Begründung zutreffend dargestellten –
 Fluglärmsituation, empfehle ich die Aufnahme eines entsprechenden
 Hinweises in den Bebauungsplan.

**Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und
 Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:**

Aus Sicht der von Dezernat 33 zu vertretenden Belange bestehen zum
 derzeitigen Planungsstand keine Bedenken.

Ein Landschaftspflegerische Begleitplan wird gemäß Unterlagen noch
 erstellt. Ich bitte eventuell erforderlichen Ausgleich
 agrarstrukturverträglich zu planen.

Datum: 30.10.2017

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-MH-422/2017

bei Antwort bitte angeben

Halbfas

Zimmer: 247

Telefon:

0211 475-9319

Telefax:

0211 475-

carsten.halbfas@

brd.nrw.de

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/Klever Straße

Bezirksregierung Düsseldorf



Seite 2 von 4

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- und Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange 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 zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, (Dez. 53.1) ergeht folgende Stellungnahme:Stellungnahme SG 53.01 – Luftreinhalteplanung:

Die mir vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan „Kölner Straße/Stooter Straße - I 25“ wurden aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft.

Dem Darlegungstext ist unter 5.3 Lärmschutz/vorbeugender Immissionsschutz/Luftreinhalteplanung zu entnehmen:

„Das Mülheimer Stadtgebiet liegt zudem im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet (LRP) 2011 - Teilplan West. Aufgrund möglicher Überschreitungen der durch die Luftqualitätsrichtlinie vorgegebenen Grenzwerte für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid wurde durch das Landesumweltamt 2011 ein Passivsammler im Bereich der Kölner Straße in Höhe der Hausnummer 387, d. h. ca. 200m nördlich des o. g. Plangebietes eingerichtet.

Für 2012 wurde hier ein Jahresmittelwert von 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und für 2013 ein Jahresmittelwert von 46 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt. Nach den verbindlichen

Bezirksregierung Düsseldorf



Seite 3 von 4

Immissionsgrenzwerten für NO_x gemäß der Richtlinie 2008/50/EG bzw. der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV, ist ein Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel einzuhalten. Der betroffene Straßenabschnitt der Kölner Straße liegt außerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans. Eine Änderung des LRP ist nicht vorgesehen. (...)“

Aus Sicht des SG 53.01 – Luftreinhalteplanung sollte die Thematik der Luftreinhalteplanung in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Ansprechpartner/innen:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
Herr Karrenberg jens.karrenberg@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-4059
- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
Frau Grooten Dez.33.toeb@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-9873
- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35)
Frau Combles-Kutter carla.combles-kutter@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-2334
- Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1)
Herr Stremel christian.stremel@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-9139

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.

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.

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

Bezirksregierung Düsseldorf



http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB.html
und
http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB_Zustaeendigkeiten.html

Seite 4 von 4

Im Auftrag
gez.
Carsten Halfas

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland



DS 26/1011

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Mülheim an der Ruhr
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Bauauf-
sicht und Entwicklung
45466 Mülheim an der Ruhr

Datum und Zeichen *bitte* stets angeben

25.10.2017
333.45-96.1/17-004

Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Stooter Straße – I 25“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Prüfung der Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut im Rah-
men der Umweltprüfung / Belange der Bodendenkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen.

Das Plangebiet liegt auf einer Hochfläche, die nach Süden hin zum Wirtzbach /Breit-
scheider Bach abfällt. An der Kölner Straße, einer alten Hauptverbindungsstraße zwl-
schen Düsseldorf und dem Ruhrgebiet (alte B 1) lagen straßenparallel mittelalterliche
und neuzeitliche Hofanlagen. Im Plangebiet ist das die Hofanlage *Hüttenbügel*. Diese
Hofanlage ist auf den historischen Kartenwerken des 19. Jh. (TK-Ur- und Neuauf-
nahme) dargestellt und geht somit auf spätmittelalterlich-neuzeitliche Vorgängeran-
lagen zurück.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Umfeld des jetzigen Hofes Hüttenbügel archä-
ologische Reste der Hofanlage erhalten haben, die bei Realisierung der Planung
zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dazu gehörten Gebäudefundamente
von Vorgängeranlagen, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Gräben, Grabenverfüllun-
gen, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten usw. sowie die darin enthal-
tenen Funde. Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht des-
halb zunächst Bedenken.

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der
Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Besucherschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
UST-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Im vorliegenden Fall ist zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage für die Umweltprüfung zwingend erforderlich. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus den vorgenannten Gründen entsprechend festzulegen:

Die archäologische Befundsituation im Plangebiet ist mittels Sachverhaltsermittlung zunächst abschließend zu klären. Zu überprüfen ist die Fläche hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern. Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind festzustellen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen.

Der Sachverhaltsermittlung voraus gehen weitere Recherchen im Stadtarchiv zu ergänzenden historischen Quellen. Eine entsprechende Abfrage ist bereits erfolgt.

Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit mit der Planung negative Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut verbunden sind und ob bzw. inwieweit dem geplanten Vorhaben Belange des Bodendenkmalschutzes möglicherweise entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NW (§ 1 DSchG NW), Bodendenkmäler im öffentlichen Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW ist dabei Rechnung zu tragen. Dieses Ziel gilt es, durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigelegt.

Seite 3

Meine abschließende Stellungnahme im Bauleitplanverfahren werde ich Ihnen nach Vorliegen des Ergebnisses der Sachverhaltsermittlung dann umgehend zukommen lassen. Eine aktuelle Liste der archäologischen Fachfirmen füge ich Ihnen in Anlage bei.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Semrau', written in a cursive style.

Semrau

 LVR Qualität für Menschen	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) Fachfirmen zur Durchführung archäologischer Maßnahmen im Rheinland (Stand 19.07.17)
--	---

AAB - Archäologische Ausgrabungen + Bauprojekt Betreuung www.aab-archaeologie.de
Regionalbüro Rheinland
 Herr Weber M.A. Email aab-archaeologie@t-online.de
 Johannesstraße 7 Tel 030/2941870
 53225 Bonn Fax 030/51739278
 Mobil 0172/9174547 (Bräunig)
 0157/34406279 (Weber)

Zentrale
 Herr Dipl.-Kfm Bräunig M.A.
 Heesestraße 35
 12683 Berlin

AAV - Archäologische Ausgrabungen Vieten
 Herr Dr. Vieten Email info@aav-nrw.com
 Pfarrer-Heinrich-Fuchs-Straße 8
 50997 Köln Mobil 0178/3528051

AbisZ-Archäologie www.abisz-archaeologie.de
 Frau Grohmann M.A. Email info@abisz-archaeologie.de
 Maassenstr. 35 Mobil 0177/7926429
 53332 Bornheim

A.B.S. - Archäologische Baugrund-Sanierung GmbH www.abs-home.de
 Herr Kempken M.A. Email A.B.San@gmx.de
 Naumannstraße 2 Tel 0221/2719955
 50735 Köln Fax 0221/2719956
 Mobil 0172/2932954

ARCHAEOLOGIE.DE www.archaeologie.de
Nördliches Rheinland
 Frau Becker M.A. Email u.becker@archaeologie.de
 Drususstraße 4 Tel 02841/3675221
 47441 Moers Fax 02841/3670466
 Mobil 0173/2125270

Südliches Rheinland
 Herr Graßkamp M.A. Email s.grasskamp@archaeologie.de
 Talstraße 23 Tel 02232/299856
 50321 Brühl Fax 02232/299857
 Mobil 01577/9234265

Archäologische Dienste www.archaeologische-dienste.de
Zentrale Rheinland
 Frau Stremke M.A. Email mstremke@archaeologische-dienste.de
 Lindenthalgürtel 19 info@archaeologische-dienste.de
 50935 Köln Tel 0221/16997686
 Fax 0221/16831859
 Mobil 0151/56629320

Niederlassung Südwestfalen/Ruhrgebiet
 Andreas Knäpper M.A.
 Lütringhauser Weg 4
 57462 Olpe

Archäologie & Dokumentation Susanne Krönung - Planung - Ausgrabung - Bauforschung
 Frau Krönung M.A. Email s-kroenung@t-online.de
 Milsperstraße 60 Mobil 0176/50087456
 58582 Gevelsberg

	<p>LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR)</p> <p>Fachfirmen zur Durchführung archäologischer Maßnahmen im Rheinland (Stand 19.07.17)</p>
---	---

ArchaeoNet GbR www.archaeonet.de
 Frau Aeissen M.A., Herr Dipl-Ark. Görür
 Richard-Wagner-Straße 14
 53115 Bonn
 Email info@archaeonet.de
 Tel 0228/5367814
 Fax 0228/5367815
 Mobil 0163/7820615 od.
 0151/58532990

Archäologiekontor
 Herr Zerlach M.A.
 Agrippinaufer 2
 50678 Köln
 Email zerlach@archaeologiekontor.de
 Tel 0221/8691199
 Fax 0221/8691200

Archäologie Team Troll www.archaeologie-team-troll.de
 Frau Grohmann-Troll M.A.
 Im Wiesengrund 12
 53919 Weilerswist
 Email info@archaeologie-team-troll.de
 Mobil 0178-8557290

Archäologische Dienstleistungen www.ardika.de
 Herr Kahler
 Oberstraße 60
 47533 Kleve
 Email j.kahler@ardika.de
 Tel 02821/7389320
 Fax 02821/7389321
 Mobil 0172/3828831

Archbau - Archäologische Ausgrabungen, Prospektion und Baudokumentation, www.archbau.com
NL Essen: Zentrale/Rheinland Nord
 Herr Dr. Schoenfelder
 Engelsruh 41
 45133 Essen
 Email zentrale@archbau.com
 Tel 0201/711440
 Fax 0201/7101967
 Mobil 0177/7289038

Rheinland-Süd
 Herr Herdemerten
 Nonnenwerthstraße 53
 50937 Köln
 Email archbau-koeln@archbau.com
 Tel 0221/78946794
 Fax 0221/78946795
 Mobil 0177/4777822

ARCONTOR PROJEKT GmbH - Dienstleistungen für Archäologie und Geschichte www.arcontor.de
 Herr Dr. Wiegert
 An der Oberburg 2
 38162 Cremlingen/Destedt
 Email info@arcontor-gmbh.com
 Tel 05306/5723460
 Fax 05306/5723466

ArGuS Husmann Ibeling Ungerath GbR www.argus-koeln.de
 Herr Husmann M.A., Herr Ungerath M.A.
 Zülpicher Straße 219
 50937 Köln
 Email buero@argus-koeln.de
 Mobil 0170/ 2336459
 0172/ 9533369

ARTHEMUS GmbH - Archäologische Dienstleistungen
 Frau Holtschneider M.A./ Herr Dr. Heinen
 Kölner Straße 201
 50226 Frechen
 Email info@artemus-gmbh.de
 Tel 02234/2027340
 Fax 02234/2027341
 Mobil 0178/ 3126899

FREIES INSTITUT FÜR KULTURWISSENSCHAFTEN www.fiak.de
 Archäologie-Baugeschichte-Kulturmanagement-Ausstellungen und Museumsdienste
 Herr SP (grad) Kaltwasser M.A.
 Feldbergstraße 26
 79224 Umkirch/Brsg.
 Email fiak-umkirch@t-online.de
 Tel 07665/99941
 Fax 07665/942828
 Mobil 0172/7636788

	<p>LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR)</p> <p>Fachfirmen zur Durchführung archäologischer Maßnahmen im Rheinland (Stand 19.07.17)</p>
---	---

FUNDORT GmbH - Büro für Archäologie

Frau Dr. Wirtz M.A.
 Bayenstraße 13
 50678 Köln

Email fundort@ausgrabung.de
 Tel 0221/2834272
 Fax 0221/2834273
 Mobil 0177/8899809

GOLDSCHMIDT - Archäologie & Denkmalpflegewww.der-archaeologe.de

Ausgrabungen, Prospektionen, Beratung, 3D-Dienste, Laserscan
 Herr Goldschmidt M.A.
 Zentrale Rheinland:
 Monschauerstraße 203a
 52355 Düren

Email info@der-archaeologe.de
 Tel 02421/941699
 Fax 02421/2064740
 Mobil 0177/2888035

Stützpunkt Westfalen:
 Nordmarkt 23
 44145 Dortmund

Stützpunkt Ostwestfalen und südl. Niedersachsen:
 Apfelweg 3
 37671 Hörter

IBELING - Archäologische Grabungen und Sondagenwww.ibeling-grabungen.de

Herr Ibeling M.A.
 Beethovenstraße 35
 50674 Köln

Email info@ibeling-grabungen.de
 Tel 0221/739942
 Fax 0221/8012692
 Mobil 0175/4140167

Dr. JENTGENS & PARTNER - ARCHÄOLOGIE

Herr Dr. Jentgens
 Ökonomie St. Arnold
 Emsdettenerstr. 240
 48485 Neuenkirchen

Email jentgens.archaeologie@web.de
 Tel 05973/600540
 Fax 05973/600539
 Mobil 0171/3814885

K.W. SCHOLTEN GmbHwww.kwscholten.de

Erd- und Abbrucharbeiten - Archäologische Dienstleistungen
 Herr Scholten
 Trajanstraße 17
 46509 Xanten

Email kw@kwscholten.de
 Tel 02801/5149
 Fax 02801/5995

MS TERRACONSULT GmbH & Co KGwww.ms-terraconsult.de

Baugrundarchäologie, Baustellenbetreuung, Beratung und Mediation
Büro Rheinland
 Herr Eric Biermann M.A.
 Parkstr. 69
 51147 Köln

Email ebiermann@ms-terraconsult.de
 Tel 02203/62772
 Mobil 0157/76658806

Zentrale

Herr Dr. Meyer, Herr Dr. Schmitt
 Höchster Straße 1
 65795 Hattersheim a. Main

Email info@ms-terraconsult.de
 Tel 06190/2319
 Fax 06190/9359925
 Mobil 0177/3360313

OCKLENBURG-ARCHÄOLOGIE

Herr Ocklenburg M.A.
 Nöckersberg 80A
 45257 Essen

Email ocklenburg-archaeologie@t-online.de
 Tel 0201/480286
 Fax 0201/480325
 Mobil 0171/5304644

	<p>LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR)</p> <p>Fachfirmen zur Durchführung archäologischer Maßnahmen im Rheinland (Stand 19.07.17)</p>
---	---

SK ARCHEO CONSULT, Büro für archäologische Planung

Herr Dr. Schwellnus
Bendstraße 50-52
52066 Aachen

Email skarchcon@aol.com
Tel 0241/4015752
Fax 0241/4015753
Mobil 0170/3049108

WAB – Wroblewski- Archäologie & Burgenforschung

Herr Wroblewski M.A. & Herr Dr. Zeune
Poststraße 42
47533 Kleve

Email warbu@t-online.de
Tel 02821/584630
Mobil 0170/5169412

WURZEL - Archäologie und Umwelttechnik GmbH

Herr Dr. Cziesla
Bahnhofstraße 18
52428 Jülich

www.wurzelbau.de
Email wurzel-archaeologie@t-online.de
Tel 02461/97990
Fax 02461/58296

nur Gutachten und historisch-archäologisch-bodenkundliche Fachbeiträge:**RÜCKER & BECKER GbR**

Archäologische Gutachten und Beratung
Frau Dr. Rücker, Frau Becker M.A.
Mühlenberg 4
50321 Brühl

www.archaeologie-gutachten.de
Email info@archaeologie-gutachten.de
Tel 02232/148284
Fax 02232/148694

Dr. Peter Burggraaff

Büro für historische Stadt- und Landschaftsforschung BhSL
Am Mühlenberg 6
53539 Kelberg

Email peter.burggraaff@t-online.de
Tel 02692/931972
Fax 02692/931973

Dr.-Ing. Thomas Büttner

Büro für Heimatkunde und Kulturlandschaftspflege
Eichkopfweg 26
34326 Morschen

Email buero-dr-buettner@t-online.de
Tel 05664/938221
Fax 03222/2455152
Mobil 0176/21113365

VIA TEMPORIS

Historische Dienstleistungen
Frau Holtschneider M.A.
Gabelsberger Str. 11
42853 Remscheid

www.via-temporis.de
Email c.holtschneider@via-temporis.de
Tel 02191/ 7913052
Fax 02191/ 5912099

Schulte Tockhaus, Simone

Von: Semrau, Sandra <Sandra.Semrau@lvr.de>
Gesendet: Dienstag, 5. November 2019 08:43
An: Schulte Tockhaus, Simone
Cc: Schroeter, Klaus; Herbermann, Silke
Betreff: Bebauungsplan Kölner Straße / Stooter Straße - I 25

ABR-Az.: 96.1/17-004

Sehr geehrte Frau Schulte-Tockhaus,

zuletzt mit Stellungnahme vom 25.10.2019 hatte ich mich im Planverfahren geäußert und zunächst eine Sachverhaltsermittlung zur Klärung der archäologischen Befundsituation im Plangebiet gefordert. Diese wurde bereits im Januar 2018 durchgeführt.

Zur Ermittlung des tatsächlichen archäologischen Sachstandes wurden drei Sondagen vorgeschlagen, von denen im Januar 2018 zwei geöffnet werden konnten. In den beiden geöffneten Schnitten ließen sich starke Planierhorizonte feststellen, die neuzeitliches Fundmaterial bargen und auf Umgestaltung bzw. Umnutzung des Geländes im Rahmen des Gartenbaubetriebes hindeuten. Im Zuge von Bohrungen konnte eine Tiefe der Aufschüttung bis zu 1,7 m aufgeschlossen werden. Das zum Ausschluss einer Vorgängerbebauung nötige Erreichen des anstehenden Bodens als Planumshöhe war in beiden Sondagen nicht möglich. Einen ersten Hinweis auf die vermutete Vorgängerbebauung lieferte jedoch die Anlage eines Pumpensumpfes in Sondage Stelle 4. Hier fanden sich auf einem kleinräumigen tieferen Erdeingriff teils großformatige Keramikbruchstücke sog. „Grauware“ (Hochmittelalter). Die Anlage der dritten Sondage konnte aufgrund des fehlenden Einvernehmens mit dem Eigentümer nicht durchgeführt werden.

Da mit den bisher erfolgten Untersuchungen weder Qualität noch Ausdehnung des vermuteten Bodendenkmals ermittelt werden konnte, ist im Bereich des heutigen Hofes weiterhin mit Resten einer seit dem Hochmittelalter bestehenden Geländenutzung zu rechnen. Zur abschließenden Klärung der Notwendigkeit einer planerischen Berücksichtigung erhaltenswerter Substanz sind im Fortgang des Verfahrens weitere archäologische Untersuchungen in diesem Bereich erforderlich.

Die späte Stellungnahme bitte ich Sie zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S e m r a u

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-137
E-Mail: sandra.semrau@lvr.de
E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de
<http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de/>

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit

Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Az.: 70.2

EINGEGANGEN
- 3. Nov. 2017

Herr Stallmann / Tel. 7021
Mülheim, den 02. November 2017

An
Amt 61
Frau Schulte-Tockhaus
Im Hause

AMT 61
DS 31117

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße/Stooter Straße -I 25“

Hier: Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz einschließlich der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße/Stooter Straße -I 25“ wird wie folgt Stellung genommen:

Natur und Landschaft/Untere Landschaftsbehörde

Gegen die vorliegende Planung bestehen erhebliche Bedenken. Auf den Flächen der Gärtnerei Rumbaum (Selbeck-003-00816) sind geplante Festsetzungen zu überarbeiten.

Der Zielplan, Stand April 2016, stellt die geplante bauliche Entwicklung der Flächen dar und grenzt die unterschiedlichen Nutzungen voneinander ab. Im Bereich des Gärtnereigeländes Rumbaum erfolgt eine Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes von privaten Grünflächen. Diese Nutzungsgrenze ist bei scharfer Interpretation des RFNP bereits zu Lasten des Freiraums gesetzt. Dem Darlegungstext ist des Weiteren ein städtebaulicher Entwurf beigefügt, der die bauliche Grenze darüber hinaus um eine weitere Grundstückstiefe in den Freiraum verschiebt. Zielplan und städtebaulicher Entwurf stellen somit unterschiedliche bauliche Entwicklungen dar.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe I wurde im Januar 2017 durchgeführt. Im Ergebnis kann bei den vorliegenden Strukturen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse geeignete Gehölz- oder Gebäudestrukturen als Quartiere nutzen, Vögel planungsrelevanter oder regional bzw. lokal bedeutender Arten in den Gehölz- und Gebüschbereichen des Gebietes brüten oder Lebensräume der Ringelnatter betroffen sind. Um zu vermeiden, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 des

Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst werden, ist eine vertiefende Untersuchung der Stufe II erforderlich. Diese wurde bereits beauftragt.

Erste Erkenntnisse aus den artenschutzfachlichen Untersuchungen (Auswertung von Fledermaus- und Vogelbeobachtungen) weisen das Vorkommen nach § 44 BNatSchG streng geschützter Arten nach. Insbesondere wird die Bedeutung der Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grenze der Gärtnerei als Leitstruktur für Fledermäuse aufgezeigt. Weitere Schwerpunktbereiche mit Fledermausaktivitäten und Habitatbäume sind erkennbar. Die Fläche für die Landwirtschaft weist ein artenreiches Grünland mit hoher Bedeutung für die Biodiversität auf. Die Erkenntnisse der noch abzuschließenden artenschutzfachlichen Untersuchung sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das artenschutzfachliche Gutachten inklusive der Darstellung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen sowie der landschaftspflegerische Begleitplan mit Darstellung des allgemeinen Artenschutzes sowie der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind fertig zu stellen und der UNB zur Prüfung einzureichen. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen und umzusetzen. Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Erkenntnisse kann als Ersteinschätzung festgestellt werden:

- Gegen die Festsetzung des reinen Wohngebietes entlang des Hantenweges sowie die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Kölner Straße) bestehen keine Bedenken.
- Die Festsetzungen der nördlichen privaten Grünfläche und der Fläche für die Landwirtschaft sichern den Bestand. Sie tragen zum Erhalt der vorhandenen Habitatstrukturen und der Biodiversität bei. Eingriffe in diese Strukturen sind auch im weiteren Planungsprozess zu vermeiden.
- Gegen die zeichnerische Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes bestehen erhebliche Bedenken. Während die Festsetzung entlang der Kölner Straße und Stooter Straße unktitisch eingestuft wird, ist die Festlegung der Nutzungsgrenze zur südlichen privaten Grünfläche und zur Fläche für die Landwirtschaft zu überarbeiten. Entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche ist auf dem Grundstück der Gärtnerei (Selbeck-003-00816) ein 7 m breiter Flächenstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festzusetzen. Auf dieser Fläche sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung einer Leitstruktur für Fledermäuse, zum Erhalt und zur Entwicklung von Habitatbäumen, zum Schutz und zur Beruhigung der angrenzenden hochwertigen Grünlandfläche sowie zur Einbindung des neuen Siedlungsrandes vorzusehen.

- Bei der weiteren Differenzierung des allgemeinen Wohngebietes und bei der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes sind die erfassten und eingemessenen Habitatbäume zu berücksichtigen bzw. artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.
- Im weiteren Planverfahren ist eine Differenzierung der südlichen privaten Grünfläche/Ausgleichsfläche erforderlich. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen sollten mögliche Flächen für die Wasserwirtschaft (Ableitung/Versickerung des Niederschlagswassers), Flächen für intensiv genutzte (Spiel-)bereiche sowie Flächen zum Erhalt und Entwicklung von Habitatstrukturen und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt werden.
- Eingriffe in Natur und Landschaft sollten auf Maßnahmenflächen im Plangebiet ausgeglichen werden. Kann keine Vollkompensation im Plangebiet erreicht werden, sollten Maßnahmen am angrenzenden Gewässerabschnitt des Wirtzbachs als planexterner Ausgleich mit unmittelbarem funktionalem Bezug zum Eingriffsort geprüft werden.

Bei der Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplans ist darauf zu achten, dass die eingriffsrelevanten Bereiche getrennt bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden. Mit den Eigentümern der Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden bzw. mit den Vorhabenträgern sind städtebauliche Verträge zur Regelung der internen und ggf. externen Ausgleichspflicht abzuschließen.

Nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kölner Straße/Stooter Straße - I 25“ wird von Seiten des Amtes 70 das Landschaftsplanänderungsverfahren zur Ausweitung des Landschaftsschutzgebietes 2.2.2.19 (Teilfläche Hantenweg) fortgeführt.

Klima

Die Bewertung der klimatischen Belange erfolgt unter Punkt „5.5 Klima“.

Nach dem ersten Absatz sollte ergänzt werden:

„Zudem dienen die unversiegelten Flächen als Kaltluftbildungsflächen.“

Der letzte Absatz „Auswirkungen des Planvorhabens“ sollte geändert werden in:

„Ein Teil des Plangebiets ist bereits heute bebaut und versiegelt. Der Anteil an versiegelter Fläche wird jedoch vor allem auf dem westlichen Teilgebiet vergrößert, wodurch sich das Mikroklima vor Ort verschlechtern wird. Das Vorhaben steht mit den Planungshinweisen der Klimaanalyse im Konflikt. Insgesamt wird sich das Klima im Bereich der geplanten Neuversiegelung vom Freilandklima zum Dörflichen Klima hin verändern und Fläche zur Kaltluftbildung verloren gehen. Aus stadtklimatischer Sicht wären ein höher Begrünungsgrad und eine geringere Versiegelung zu empfehlen.“

Lufthygiene und Lärmschutz

Aus Sicht des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung bestehen aufgrund der bereits vorhandenen Konfliktlage vor Ort insbesondere in Bezug auf die Luftreinhalteplanung allgemeine Bedenken. Die im Entwurf zum Umweltbericht des Bebauungsplanes unter Punkt 5.3 „Lärmschutz / vorbeugender Immissionsschutz / Luftreinhaltung“ enthaltene Situationsbeschreibung ist insgesamt sachgerecht. In Bezug auf die beschriebene Grenzwertüberschreitung am LANUV Messpunkt (MHKS) im Ortsbereich von Selbeck (MHKS) hat sich die Situation im Hinblick auf den Luftschadstoff Stickstoffdioxid (NO₂) aber aufgrund der allgemeinen Entwicklung und der seit März 2016 umgesetzten Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30km/h zwischenzeitlich verbessert. In den beiden letzten Jahren konnte der Grenzwert für das Jahresmittel von 40 µg/m³ eingehalten werden:

2012: 45 µg/m³
2013: 46 µg/m³
2014: 43 µg/m³
2015: 40 µg/m³
2016: 37 µg/m³

Ungeachtet dessen ist die Situation im Ortsbereich von Selbeck aus Sicht der Luftreinhalteplanung weiterhin als „vulnerabel“ anzusehen. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu klären und sicherzustellen, dass die angestrebte Entwicklung des Plangebietes keinen weitergehenden negativen Einfluss auf den Verkehrsfluss an der Kölner Straße nimmt.

Die lufthygienische Situation im Plangebiet und die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Umfeld sind auf der Grundlage eines lufthygienischen Gutachtens zu prüfen. Dabei ist selbstverständlich zu berücksichtigen dass aufgrund der „allgemeinen Flottenentwicklung“ der Kraftfahrzeuge die Emissionen/Immissionen mittel- bis langfristig tendenziell zurückgehen.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist zudem ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Der städtebauliche Entwurf sollte mit Blick auf die z. T. widersprüchlichen Belange von Lärm und Luft weiter optimiert werden. So erscheint es ggf. sinnvoll den geschlossenen Riegel zur Kölner Straße durch den Wechsel zwischen Bauflächen und Garagen weiter „aufzulockern“. Für den Südrand der Bebauung ist hingegen sicherzustellen, dass die Außenwohnbereiche gegen Lärmimmissionen der Kölner Straße abgeschirmt werden.

Untere Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Es bestehen keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde

In den vorliegenden Unterlagen wird in Kapitel 4 „Entwurf zum Umweltbericht“ auf die wasserrechtlichen Belange unter Nr. 5.7 „Wirtzbach“ eingegangen. Da die wasserrechtlichen Berührungspunkte sich nicht nur auf den Wirtzbach beschränken, bitte ich um Änderung der Bezeichnung „Wirtzbach“ in „Gewässerschutz“ und nehme wie folgt Stellung:

5.7 Gewässerschutz

An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Wirtzbach. Dabei handelt es sich aus wasserrechtlicher Sicht um ein Fließgewässer sonstiger Ordnung mit einem Einzugsgebiet < 10 km². Der Wirtzbach mündet bei km 6,5 in den Breitscheiderbach, welcher als berichtspflichtiges Gewässer zum Teileinzugsgebiet Rheingraben-Nord gehört. Der Gewässertyp entspricht den sandgeprägten Fließgewässern der Sander und der sandigen Aufschüttungen (Typ 14 nach LAWA-Typisierung). Im Einzugsgebiet des Wirtzbachs liegt überwiegend landwirtschaftliche Nutzung mit geringer Wohnbebauung vor. Die Gewässerstruktur ist sehr stark bis vollständig verändert und der chemische Zustand ist aufgrund einiger Grenzwertüberschreitungen nicht gut.

Nach §§ 27-31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind erheblich veränderte Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung des ökologischen Potentials und ihres chemischen Zustands vermieden werden und ein gutes ökologisches Potential und ein guter chemischer Zustand erreicht werden.

Eine besondere Bedeutung besitzt dabei der Gewässerrandstreifen, welcher der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dient. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich und aufgrund der bereits festgestellten chemischen Belastungen beträgt der Gewässerrandstreifen nach § 31 LWG i. V. mit § 38 WHG für den Wirtzbach 10 m zu beiden Uferseiten bemessen ab Linie des Mittelwasserstands. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind folgende Handlungen verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Widerrufliche Ausnahmen vom Verbot sind nur in Einzelfällen möglich, wenn überwiegende Gründe zum Wohl der Allgemeinheit dies erfordern oder das Verbot zu einer unbilligen Härte führt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht über die öffentliche Kanalisation abgeführt werden, sondern ist gemäß § 44 LWG i. V. mit § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer (hier: Wirtzbach) einzuleiten, soweit dies schadlos möglich ist und keine wasserwirtschaftlichen Belange dem entgegen stehen. Dazu ist ein Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA-A 138 erforderlich. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Belange ein entsprechendes Gutachten erforderlich.

Bei der ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers handelt es sich um eine Gewässerbenutzung i. S. von § 9 WHG, welche mit Ausnahme der Muldenversickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz bedarf.

Wasserrahmenrichtlinie

Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft der Wirtzbach. Es handelt sich um ein Gewässer mit einem Einzugsgebiet von weniger als 10 km², so dass es im Umsetzungsfahrplan zur WRRL nicht betrachtet wird. Für diese kleineren Gewässer wurden in den Jahren 2015 bis 2017 Konzepte zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF) aktualisiert bzw. neu erstellt. Aus diesen KNEF gehen die Maßnahmen hervor, die zum Erreichen des guten ökologischen Zustandes bzw. Potentials bis spätestens 2021 (Nachfrist 2027) notwendig sind.

Für den Wirtzbach im Bereich km 0 bis km 0,12 sind folgende Maßnahmen aufgeführt (s. Anlagen):

Einbringen von Totholz - km 0.000 bis 0.130
Entfernen von Müll und Unrat - km 0.000 bis 0.050 im Bereich Gewässer und Ufer
Ausweisen und Entwickeln von Uferstreifen (min. 5 m) - Wi1 km 0.000 bis 0.070
Pflanzen standorttypischer Gehölze am Ufer - Wi1 km 0.000 bis 0.070
Entfernen von Müll und Unrat - km 0.000 bis 0.050 im Bereich Gewässerrandstreifen
Entfernen standortuntypischer Gehölze - km 0.000 bis 0.120

Die aufgeführten Maßnahmen sollten nach Möglichkeit im Rahmen des B-Plan-Verfahrens umgesetzt werden.

Entwässerung

gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans und den Ausführungen zur Entwässerung im Darlegungstext bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sollte unter Punkt 5.6 *Entwässerung* im zweiten Absatz die Formulierung „häusliches Abwasser“ in „häusliches Schmutzwasser“ geändert werden, da Abwasser gemäß Definition auch Regenwasser beinhaltet.

Untere Bodenschutzbehörde

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Für das B-Plangebiet liegen verschiedene Einträge im Altlastenkataster vor:

Die gesamte Fläche wird seit 1952 von der Gärtnerei „Rumbaum“ als Gartenbaubetrieb genutzt.

Aus den Luftbildauswertungen liegen Erkenntnisse über 2 Lagerplätze vor, die als Verdachtsflächen E1-L1004 und E1-L1003 im Altlastenkataster der Stadt Mülheim eingetragen sind.

Bisher liegen für das Plangebiet keine Bodenuntersuchungen vor.

Im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung und die fehlenden Erkenntnisse der Boden- und Grundwasserverhältnisse sind daher zunächst Bodenuntersuchungen durchzuführen um Aussagen zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und einer Versickerung von Regenwasser treffen zu können. Im Rahmen sind Bodengutachtens ist einerseits der Altlastenverdacht auszuräumen und andererseits die hydrogeologischen Verhältnisse zu ermitteln.

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Es wird auf die die Scopingstellungnahme des Amtes 70 vom 18.11.2014 verwiesen. Die Aussagen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sollten nach wie vor beachtet werden soll.

„Die normale Abfallentsorgung der Einfamilienhäuser muss mit der MEG abgestimmt werden, da möglicherweise die kleinen neuen Straßen nicht mit den Müllfahrzeugen befahren werden können (keine Wendemöglichkeit für große Fahrzeuge?). Dann müsste ein Abholort am Rande der neuen Siedlung festgelegt werden, zu dem die Anwohner ihre Mülltonnen bringen müssen.

Eine neue Wertstoffsammelstelle ist bei einer Bebauung sicherlich notwendig, da Selbeck unterversorgt ist. Der Ort der Sammelstelle muss mit der MEG und der Rhenus AG hinsichtlich der Andienung durch die Leerungsfahrzeuge abgestimmt werden. Möglichweise ist eine Fläche nahe der Kölner Straße ratsamer.“

I. A

gez.

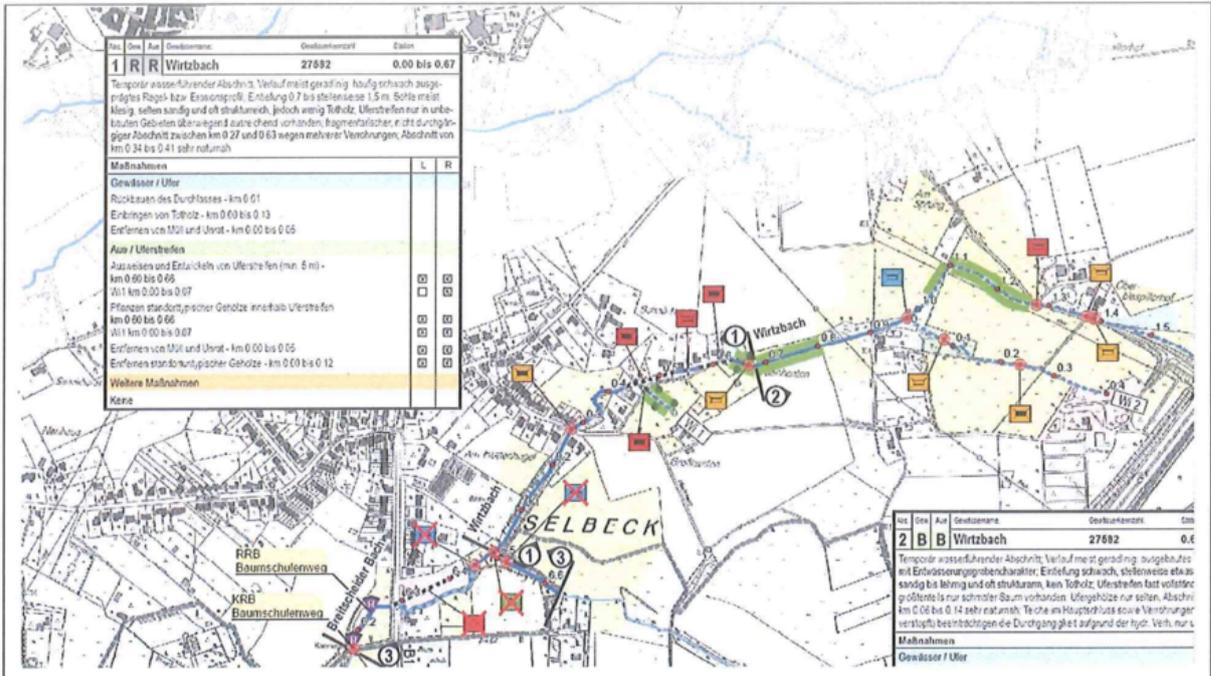
(Wegner)

begl.

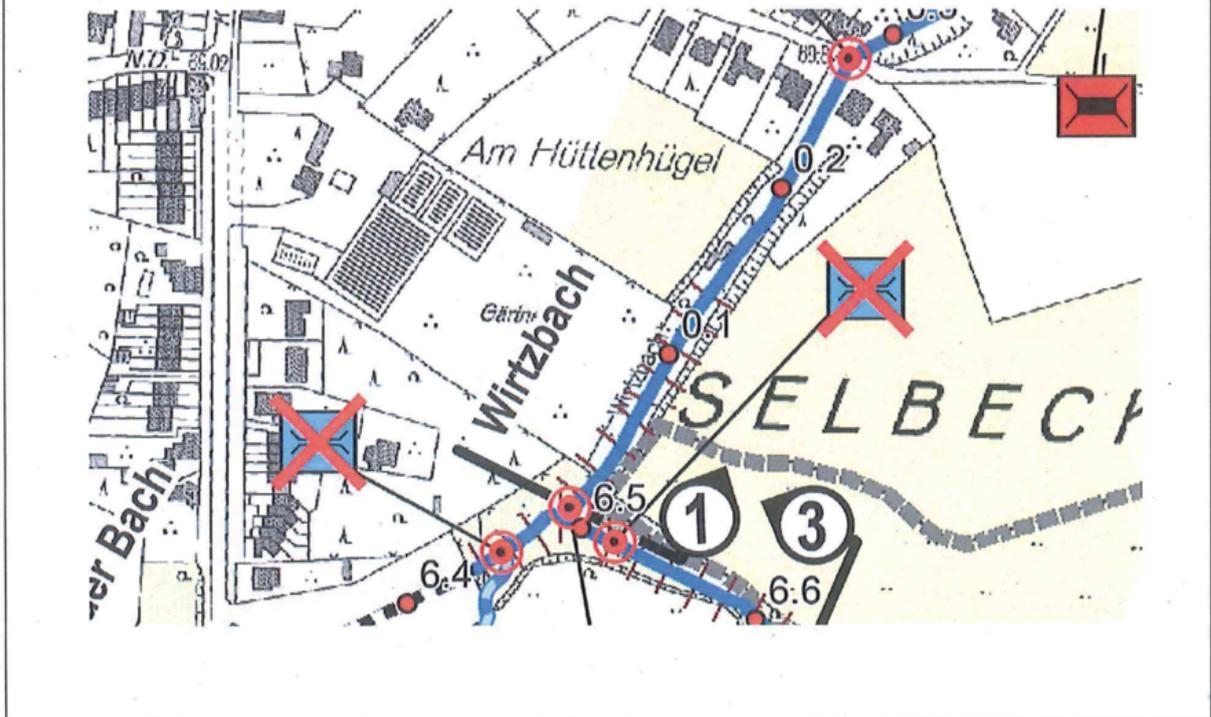


(Stallmann)

Anlagen



Ausschnitt KNEF LINKE RUHRZUFÜSSE (Ingolf Hahn 2017)



LEGENDE KNEF LINKE RUHRZUFLÜSSE (Büro Ingolf Hahn 2017)

Maßnahmen

Fließgewässer

-  offene Gewässerabschnitte
-  temporär wasserführende Gewässerabschnitte
-  nicht betrachtete Gewässer
-  Gewässerstationierung

Bauwerke

-  Absturz
-  Sohlgteile
-  Sohlschwelle
-  Brücke
-  Durchlass < 5 m
-  Durchlass > 5 m
-  Verrohrung < 5 m
-  Verrohrung > 5 m
-  Durchlass / Verrohrung (> 20 m)

Durchgängigkeit

- | | Bewertungsstufe |
|---|-----------------|
|  unbeeinträchtigt | A |
|  geringfügig beeinträchtigt | B |
|  eingeschränkt | C |
|  erheblich eingeschränkt | D |
|  vollständig beeinträchtigt | E |

Massnahmenkonzept

-  Aufweitung des Gewässerprofils
-  Pflanzung von Gehölzen
-  Rückbau von Bauwerken / Aufgabe und Verdämmung von Verrohrungen
-  Umgestaltung / Ersatz von Bauwerken
-  Kleinräumige Verengung des Gewässers
-  Verfüllung / Rückbau des Gewässers
-  Neutrassierung / Offenlegung des Gewässers
-  Maßnahmen zur Verbesserung der Sohle und des Gewässerprofils
-  Ausweisung und Entwicklung von Uferstreifen
-  Ausweisung von Bereichen für die Gewässer- und Auenentwicklung

Entwicklungsziele

-  B Belassen
-  E Entwickeln
-  G Gestalten
-  R Restriktion

Anhang 2: Maßnahmenübersicht mit Kostenschätzung

Gewässer	Abschnitt	Station	Kategorie	Maßnahme	L	R	Länge (m)	Kosten
Wirtzbach								56,050,00 €
			Gewässer/Ufer	Rückbauen des Durchlasses - km 0,010			punktuell	2.000,00 €
				Einbringen von Totholz - km 0,000 bis 0,130			130	650,00 €
				Entfernen von Müll und Unrat - km 0,000 bis 0,050			50	500,00 €
				Ausweisen und Entwickeln von Uferstreifen (min. 5 m) - km 0,600 bis 0,660	x	x	60	4.800,00 €
Wirtzbach	1	0,000 bis 0,670		Ausweisen und Entwickeln von Uferstreifen (min. 5 m) - W1 km 0,000 bis 0,070		x	70	2.800,00 €
			Aue/Uferstreifen	Pflanzen standorttypischer Gehölze am Ufer, km 0,600 bis 0,650		x	60	1.200,00 €
				Pflanzen standorttypischer Gehölze am Ufer - W1 km 0,000 bis 0,070		x	70	700,00 €
				Entfernen von Müll und Unrat - km 0,000 bis 0,050	x	x	50	1.000,00 €
				Entfernen standortuntypischer Gehölze - km 0,000 bis 0,120	x	x	120	9.600,00 €
			Gewässer/Ufer	Keine				23.250,00 €
				Ausweisen und Entwickeln von Uferstreifen (min. 5 m) - km 0,680 bis 0,810	x	x	130	10.400,00 €
				Ausweisen und Entwickeln von Uferstreifen (min. 5 m) - km 1,000 bis 1,100		x	100	4.000,00 €
Wirtzbach	2	0,670 bis 1,630	Aue/Uferstreifen	Ausweisen und Entwickeln von Uferstreifen (min. 5 m) - km 1,100 bis 1,280	x	x	180	14.400,00 €
				Ausweisen und Entwickeln von Uferstreifen (min. 5 m) - km 1,400 bis 1,450	x	x	50	4.000,00 €
								32.800,00 €

EINGETRAGEN

10. Nov. 2017

AMT 01 DS 10/1117



MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH · Pilgerstr. 25 · 45473 Mülheim an der Ruhr

Stadt Mülheim an der Ruhr
Stadtplanungsamt
z. Hd. Frau Schulte-Tockhaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Logistik/Technik

Unser Zeichen: DE
Name: Dirk Eurskens
Telefon: 0208/99 66 0-301
Telefax: 0208/99 66 0-309
E-Mail: dirk.eurskens@mheg.de
Web: www.mheg.de

Mülheim an der Ruhr, den 08.11.2017

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kölner Straße/ Stooter Str. I25“

Sehr geehrte Frau Schulte-Tockhaus,
aufgrund der dem Bebauungsplan beigefügten Plan können für die Belange der Abfallentsorgung nur sehr eingeschränkte Aussagen getroffen werden, da keinerlei Straßenbreiten etc. enthalten sind.

Allerdings fällt auf, dass in keiner der privaten Erschließungsstraßen eine Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge eingeplant ist und daher nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können.

Bei der als öffentlich gekennzeichneten Verkehrsfläche muss eine gemäß RaSt06 ausgestaltete Wendemöglichkeit am Ende nachgewiesen werden. Falls dies nicht gegeben ist, kann auch dieser Bereich nicht befahren werden.

Mit freundlichen Grüßen

MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH


i. V. Andreas Jung



i. V. Dirk Eurskens



EINGETRAGEN

- 6. Nov. 2017

AMT 61 DS 61117

RWW · Postfach 10 16 63 · 45466 Mülheim an der Ruhr
 Stadtverwaltung Mülheim
 Amt für Stadtplanung
 Bauaufsicht und Stadtentwicklung
 Hans-Böckler-Platz 5
 45468 Mülheim

Netze

Ihre Zeichen	61.13-93.24 - I 25
Ihre Nachricht	18.09.2017
Unsere Zeichen	RN17-39242600
Name	Detlev Klumbis/Lü
Telefon	0208 4433-427
Telefax	0208 4433-445
E-Mail	vl-tna@rww.de

Mülheim an der Ruhr, 25. Oktober 2017

Aufstellung des Bebauungsplanes "Kölner Straße/Stooter Straße - I 25"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Mülheim, Telefon 0208 4433-206, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben.

Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Bodenverunreinigungen bzw. Alllasten hingewiesen. Wir gehen davon aus, dass RWW zur Verlegung von Trinkwasserleitungen alllastenfreie Flächen zur Verfügung stehen. Sollten dennoch Alllasten vorgefunden werden, sind diese von der Stadt, bzw. dem Grundstückseigentümer für RWW kosten- und haftungsfrei zu beseitigen.





Seite 2 zum Schreiben an Amt für Stadtplanung Stadtverwaltung Mülheim vom 25. Oktober 2017

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der oben aufgeführten Telefonnummer.

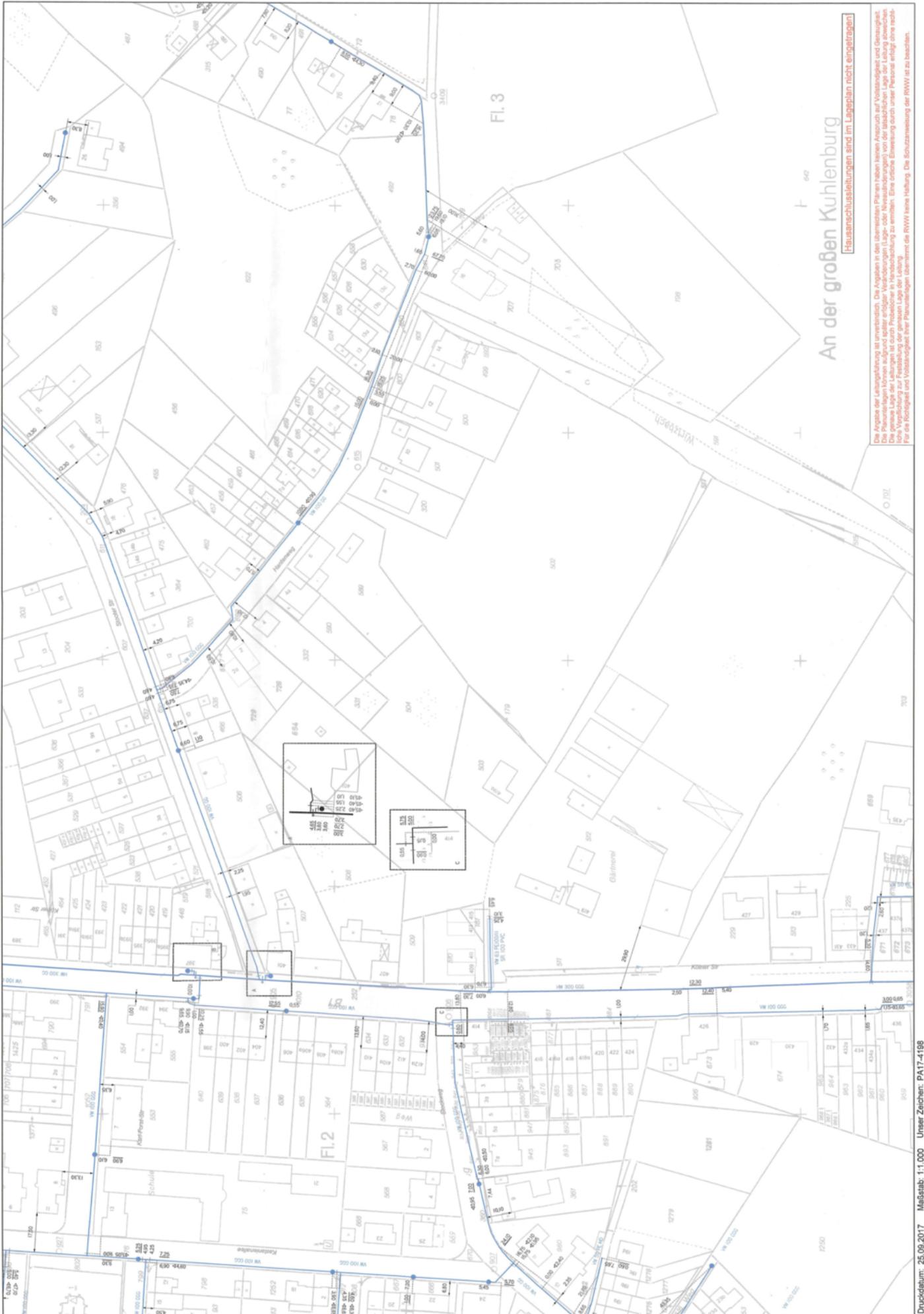
Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH


i. V. Jürgen Erbel


i. V. Detlev Klumbis

Anlage
Planausschnitt



An der großen Kühlenburg

Hausanschlüsse sind im Lageplan nicht eingetragen

Die Angabe der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überzeichneten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probenbohrungen zu ermitteln. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Planunterlagen. Lediglich die RWW kann Haftung. Die Schutzweisung der RWW ist zu beachten.



POSTSTAMP

24. NOV 2017

AMT 61

DS 24/11/17

RWW · Postfach 10 16 63 · 45468 Mülheim an der Ruhr

Stadtverwaltung Mülheim
 Amt für Stadtplanung
 Bauaufsicht und Stadtentwicklung
 Hans-Böckler-Platz 5
 45468 Mülheim

Netze

Ihre Zeichen
 Ihre Nachricht
 Unsere Zeichen
 Name
 Telefon
 Telefax
 E-Mail

E-Mail
 7.11.2017
 RN17-39242600
 Detlev Klumbis
 0208 4433 427
 02084433445
 vl-tna@rww.de

Mülheim an der Ruhr, 13. November 2017

Aufstellung des Bebauungsplanes "Kölner Straße/Stooter Straße - I 25" Löschwasserversorgung

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Herbermann,

vielen Dank für ihre Anfrage zur weiteren Vorplanung des Bebauungsplans. Zum Bebauungsplan haben wir bereits am 25. Oktober 2017 Stellung genommen. Vorab bitten wir die Folgenden Hinweise zur Löschwasserversorgung dabei zu beachten:

Grundlage für die Trinkwasserversorgung durch unsere Gesellschaft sind die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 750) und die Ergänzenden Versorgungsbedingungen. Nach § 1 (2) der AVBWasserV gilt diese Verordnung nicht für die Vorhaltung von Löschwasser.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (BHKG, Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Aufgrund des Konzessionsvertrages der RWW mit der Stadt Mülheim gestattet die RWW im Rahmen eines Löschwasserbereitstellungsplanes der Gemeinde die Entnahme von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken.

Im aktuellen Löschwasserbereitstellungsplan steht der Feuerwehr nach den Entnahmeparametern des geltenden Regelwerkes westlich des neu zu erschließenden Bereiches eine Trinkwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung. Die Entnahmemöglichkeit bezieht sich grundsätzlich auf mehrere Hydranten. Unsere vorläufige Planung zur Trinkwasserversorgung auf der Grundlage der von ihnen eingereichten Unterlagen sieht vor, eine Versorgungsleitung der Nennweite OD 90 (DN 80) mit einem Hydranten am Ende der Leitung zu verlegen. Davon zweigen dann je Bedarf Sticleitungen kleinerer Nennweite ab. Wenn nur die Entnahme dieses Hydranten berücksichtigt würde, können wir rechnerisch derzeit eine Menge von 45 m³/h benennen.

Wir empfehlen in jedem Fall bei der Erschließung neuer Baugebiete zunächst trinkwasserunabhängige Lösungen für die Löschwasserversorgung zu untersuchen. Auch eine Kombination aus beiden ist möglich.

Falls Sie noch weitere Fragen haben können Sie sich gern erneut melden..

Freundliche Grüße





Seite 2 zum Schreiben an Amt für Stadtplanung Stadtverwaltung Mülheim vom 13. November 2017

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH


i.V. Jürgen Erbel


i.V. Detlev Klumbis



DS 23/10/17

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsauskunft@pledoc.de

Stadt Mülheim an der Ruhr
Simone Schulte
Hans-Böckler- Platz 5
45466 Mülheim an der Ruhr

zuständig Britta Hansen
Durchwah 0201/3659-221
I

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61.13 - 93.24 - I 25	18.09.2017	PLEdoc	20171002830	20.10.2017

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Stooter Straße - 1 25“ der Stadt Mülheim an der Ruhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen von dem angezeigten Vorhaben nicht berührt werden. Wir beauskunfteten die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

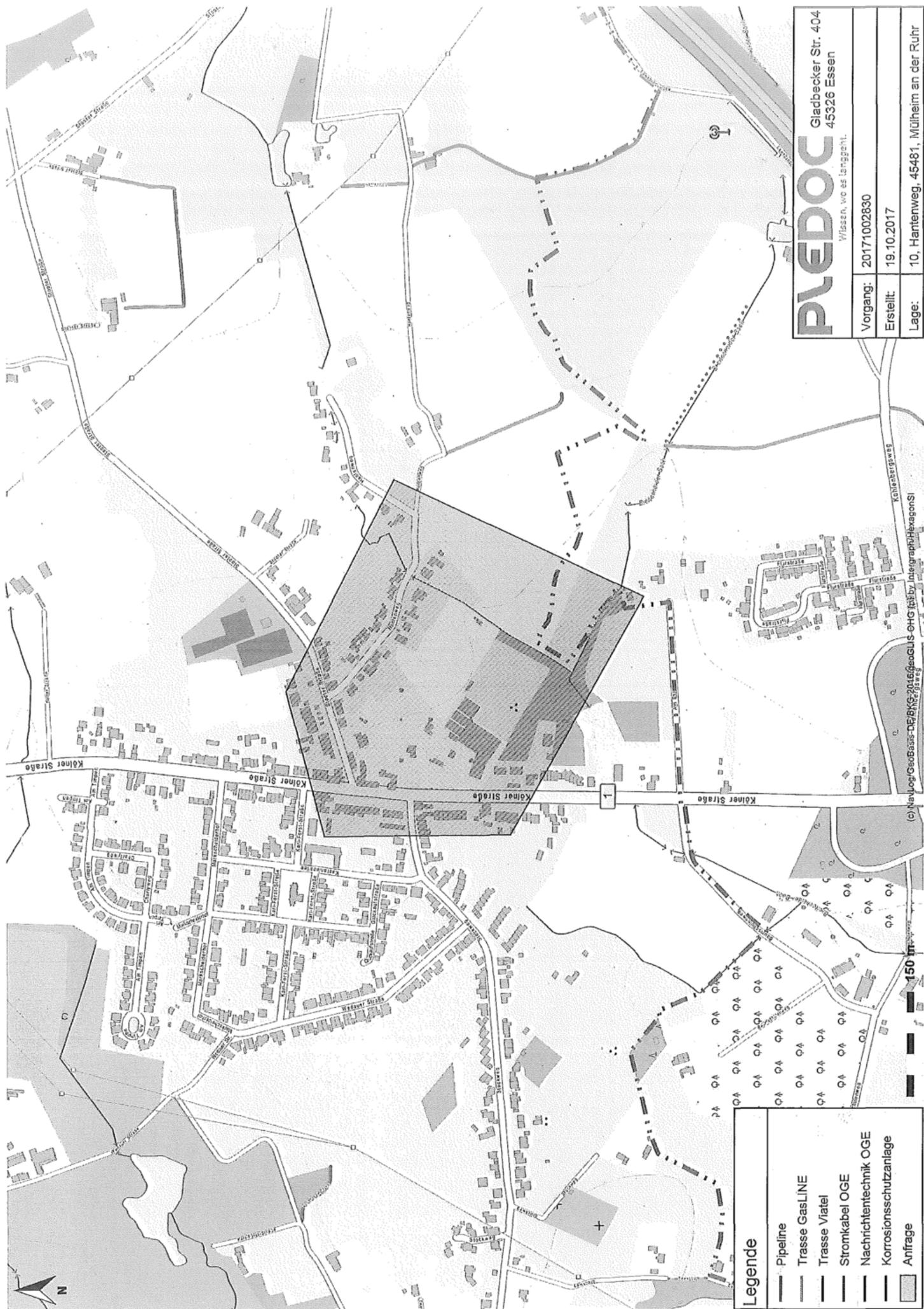
-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201 / 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-5001 AU 6020





PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Gladbecker Str. 404
45326 Essen

Vorgang:	20171002830
Erstellt:	19.10.2017
Lage:	10. Hantenberg, 45481, Mülheim an der Ruhr

Legende

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Trasse Viatel
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

(c) NaLog/GeoBasis-DE/BKG 2016 GeoGIS OHG (a/b/c) by Intergraph/HexagonSI

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



EINGEGANGEN

Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen
Stadt Mülheim an der Ruhr

- 3. Nov. 2017
AMT 61 JS 6/11/17

45466 Mülheim an der Ruhr

30.10.2017
Seite 1 von 2

Aktenzeichen
310-11-11.110
bei Antwort bitte angeben

Herr Brink
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94 77 31 31
Mobil 0171 587 25 22
Telefax 0209 94 77 31 50
rolf.brink@wald-und-
holz.nrw.de

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Stooter Straße – I 25“

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 18.9.2017
Ihr Zeichen: 61.13 – 93.24 – I 25

Sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

zu dem o.g. Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Die Belange des Waldes sind von dem o.g. Vorhaben betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch angrenzend im Südwesten befindet sich Wald i.S.d. Gesetze (siehe beiliegendes Luftbild rot markiert).

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Waldgefüge mit kleineren Freiflächen nach Aufgabe des Gartencenters und durchwachsen der Restbestände und Sukzession entstanden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldfläche soll als Grünfläche und als Ausgleichsfläche überplant werden.

Da im Geltungsbereich Vornutzungen stattgefunden haben, ist zu prüfen und darzulegen, ob und ggfs. welche Waldflächen der Regelung des § 4 Abs. 2 Satz 1 LG i.V.m. § 43 Abs. 1 Satz 1 LFoG NRW unterliegen (Natur-auf-Zeit).

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



Für Natur-auf-Zeit-Flächen bedarf es keiner Umwandelungsgenehmigung und keiner forstrechtlichen Kompensation.

Als Alternative zur Festsetzung als Grünfläche könnte diese Fläche jedoch ohne Kompensationsverpflichtung als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt werden, wobei man die vorhandenen Freiflächen zusätzlich als Ausgleichsflächen nutzt.

Da der Landschaftspflegerische Begleitplan, dessen Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt werden, noch nicht erstellt wurde, kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Bitte erstellen Sie ein eigenes Kapitel „Wald“ mit einer Waldbilanz im Umweltbericht/LBP, dass die Erfassung, die Notwendigkeit der Umwandlung inklusive der Prüfung von Alternativen und, wenn erforderlich, die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und den zu deren Umsetzung erforderlichen Zeitrahmen (innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft) beschreibt.

Kompensationspflichtige Waldumwandlungen sind in einem Flächen-/Funktionsverhältnis von 2 : 1 (also die doppelte Fläche) im Benehmen mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde als Ersatzaufforstung auszugleichen und verbindlich im BPlan festzusetzen.

Ich bitte um Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zwischen dem außerhalb des Geltungsbereiches bzw. dem innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Waldes von 20 m (Wohnbebauung) und 10 m (Nebenanlagen) zu den geplanten Baugrenzen.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Brink

Anlage

Notizen:

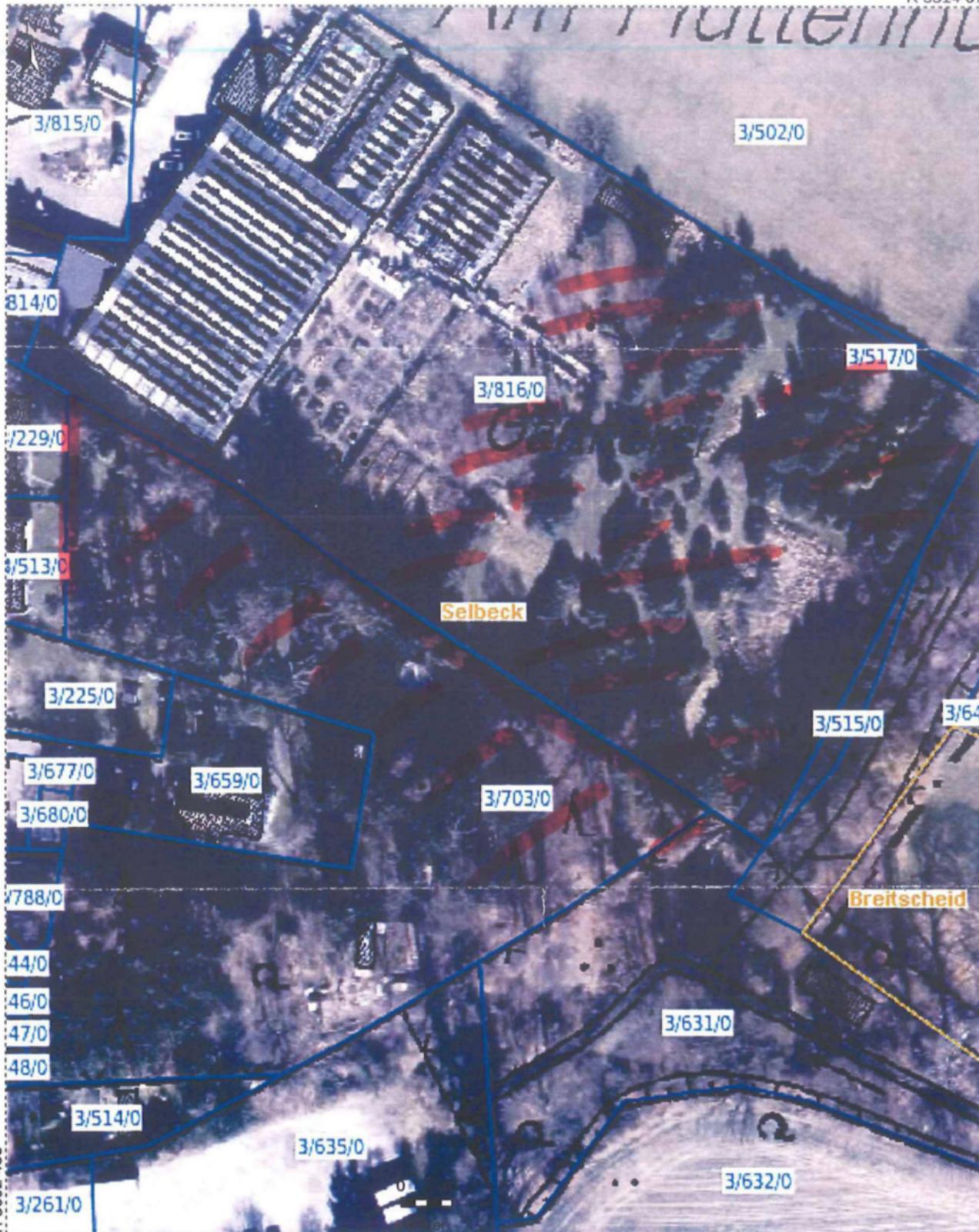
Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein Westfalen



Maßstab: 1 : 1000
Datum: 18.10.2017

R 3514 67

H 5692 680



© Wald und Holz NRW/ © Geobasis NRW/ © Geologischer Dienst NRW/ © NavLog 2016

Die Nutzung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Ergänzung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte) dieses Auszuges darf gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 VermKatG NRW nur unter Einhaltung der Nutzungsbedingungen mit Zustimmung der zuständigen Behörde erfolgen, die auch die Urheber- und Leistungsschutzrechte an ihren Geobasisdaten wahrnimmt.

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



EING.

- 9. April 2018

AMT 61 DS 9/4/18

Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

Stadt Mülheim an der Ruhr

45466 Mülheim an der Ruhr

5.4.2018
Seite 1 von 2

Aktenzeichen
310-11-11.110
bei Antwort bitte angeben

Herr Brink
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94 77 31 31
Mobil 0171 587 25 22
Telefax 0209 94 77 31 50
rolf.brink@wald-und-
holz.nrw.de

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kölner Straße / Stooter Straße – I 25“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Meine Stellungnahme vom 30.10.2017 (Az.: s.o.)

Hier: Ihr Schreiben vom 6.3.2018
Ihr Zeichen: 61.13 – I 25

Sehr geehrte Frau Herbermann,

mit Ihrem Schreiben vom 6.3.2018 erbitten Sie aufgrund nachgereichter Informationen um erneute Stellungnahme zum o.g. Vorhaben. Damit verliert meine Stellungnahme vom 30.10.2017 ihre Gültigkeit.

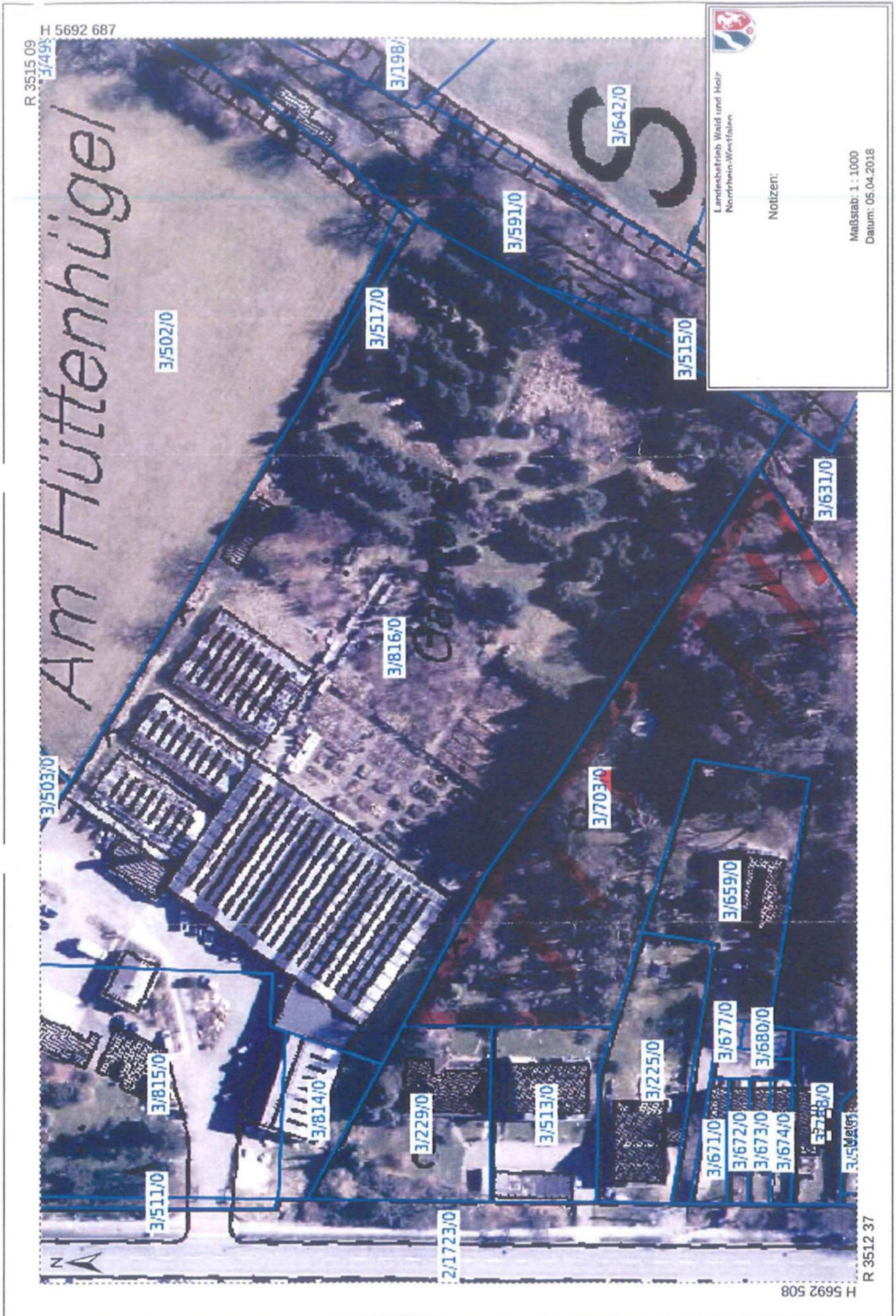
Zu dem o.g. Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Die Belange des Waldes sind von dem o.g. Vorhaben betroffen.

1. Angrenzend an den Geltungsbereich des BPlanes befindet sich im Südwesten Wald i.S.d. Gesetze (siehe beiliegendes Luftbild rot markiert).

Ich bitte um Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zwischen dem außerhalb des Geltungsbereiches des BPlans liegenden Waldes von 20 m (Wohnbebauung) und 10 m (Nebenanlagen/Garagen) zu den geplanten Baugrenzen.

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



© Wald und Holz NRW/ © Geobasis NRW 2016/ © Geologischer Dienst NRW/ © NavLog 2016
 Die Nutzung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Ergänzung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte) dieses Auszuges darf gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 VermKatG NRW nur unter Einhaltung der Nutzungsbedingungen mit Zustimmung der zuständigen Behörde erfolgen, die auch die Urheber- und Leistungsschutzrechte an ihren Geobasisdaten wahrnimmt.

**Protokoll über die Öffentlichkeitsversammlung am 26.09.2017
im Bürgersaal der Katholischen Kirche St. Theresia von Avila,
Kastanienallee 7, 45481 Mülheim an der Ruhr**

**Bebauungsplan
„Kölner Straße/Stooter Straße – I 25“**

Anwesend:

Besucher laut Anwesenheitsliste: 58
Hiervon Mandatsträger: 5

Herr Bezirksbürgermeister Hübelbeck (Versammlungsleiter)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Blasch	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Schulz	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 Hübelbeck eröffnete die Öffentlichkeitsversammlung um 18.30 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und erklärte den technischen Ablauf (Vorträge, Wortmeldungen, Beantwortung von Fragen) der Veranstaltung. Im Anschluss daran stellte er die Mitarbeiter der Verwaltung vor.

Herr Blasch erklärte den Anwesenden den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens (Einleitung, Auslegung, Satzung, Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeitsbeteiligungen).

Frau Schulz stellte mittels einer PowerPoint Präsentation die städtebaulichen Zusammenhänge dar und erläuterte die aktuellen Planabsichten.

Herrn Bezirksbürgermeister Hübelbeck gab den Bürgerinnen und Bürgern anschließend die Möglichkeit, Fragen zu stellen, sowie sich zu den Planungszielen zu äußern. Im Verlauf der Öffentlichkeitsanhörung wurde auf diese Fragen und Bemerkungen eingegangen.

1 hatte eine kurze Verständnisfrage zu dem Unterschied zwischen einem Reinen Wohngebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet.

Frau Schulz erklärte, dass in den beiden verschiedenen Wohngebieten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschiedliche Nutzungen zulässig sind.

2 wollte wissen, von welchem zeitlichen Horizont bei der Planung die Rede wäre.

Frau Schulz erläuterte, dass ein Bauleitplanverfahren in der Regel 1 – 2 Jahre dauern würde. Je nach Bearbeitungszeitraum der Gutachten und deren Ergebnisse ggf. auch länger.

3 fragte nach, wie viele Häuser auf dem Gärtnereigelände geplant seien. Er hätte 48 gezählt, was einen zusätzlichen PKW-Verkehr von mindestens 90 – 100 PKW mit sich bringen würde. Wie ist dies mit der Ein-/Ausfahrtsituation und dem vorhandenen Radweg an der Kölner Straße vereinbar? Zumal die Kölner Straße in Teilbereichen ja Landesstraße wäre und somit die Stadt nicht zuständig.

Frau Schulz wies darauf hin, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt würde, welches auch den Anschlusspunkt des Plangebietes an die Kölner Straße untersuchen würde. Zudem würde im Rahmen der Trägerbeteiligung auch Straßen NRW beteiligt. Die Stellungnahme stehe aber noch aus.

3 ergänzte, dass insbesondere morgens zwischen 7 Uhr und 9 Uhr gerade in Richtung Düsseldorf bereits ein hohes Verkehrsaufkommen auf der Kölner Straße herrschen würde. Dies würde durch 40 – 80 zusätzliche PKW noch verschärft und ein Verkehrschaos ausgelöst.

Frau Schulz erklärte, dass ein Verkehrsgutachten zunächst die bestehenden Verkehre aufnehmen und prüfen würde. Hierfür erfolge eine Bestandsaufnahme der Fahrbewegungen - auch während der Spitzenzeiten - und der Verkehrsströme (wer fährt wo hin?). Zusätzlich zum Ist-Zustand wird ein Prognosehorizont betrachtet und ein Sicherheitszuschlag erhoben und eingerechnet. Auf Grundlage dieser Berechnungen werden dann im Gutachten Lösungsvorschläge für den Umgang mit der Verkehrssituation erarbeitet.

Ein Bürger fragte nach, warum die Verwaltung mit einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten in die Planung gehen würde? Seiner Ansicht nach wäre es doch sinnvoller zunächst die

Anregungen der Bürger und der Träger einzuholen und dann mit einem entsprechenden Entwurf in die Planung zu gehen.

Herr Blasch entgegnete, dass die maximale Lösung zunächst als Diskussionsgrundlage sowohl für die Öffentlichkeit als auch die Träger dienen würde. Sowohl die Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungen als auch die Ergebnisse der noch ausstehenden Gutachten zeigen u.U. Restriktionen auf, die eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich machen würden.

Der Bürger entgegnete, dass die Antwort unbefriedigend sei. Die Planung so sei unrealistisch. Warum mit 50 Häusern planen und später werde die Anzahl wieder reduziert?

Herr Blasch wies darauf hin, dass der größte Teil des Plangebietes nicht überbaubar wäre und das Ziel wäre, eine angemessene vorstädtische Bebauung in diesem Bereich zu realisieren. Der Baugrund müsste bezahlbar sein. Ein flexibles städtebauliches Konzept soll je nach Nachfrage unterschiedliche Haustypen und Grundstücksgrößen ermöglichen.

1 merkte an, dass die zur Verfügung stehenden Grundflächen eigentlich größer seien. Er fragte nach der rechtlichen Relevanz der Festsetzung als private Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche?

Herr Blasch erklärte, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen solange gelte, bis er geändert oder aufgehoben wird.

4 hält die Planung für sehr ambitioniert. Die Bebauung ist zu eng und bietet seiner Ansicht nach noch nicht einmal für jedes Grundstück einen Stellplatz. Eigentlich müssten es pro Grundstück mindestens 1,5 PKW-Stellplätze geben, zukünftig sogar eher drei Stellplätze pro Wohneinheit. Die privaten Zuwegungen zu den Gebäuden hält er zudem für zu schmal. Um nachbarschaftlichem Konfliktpotenzial vorzubeugen sollten alle Zuwegungen öffentlich sein. Desweiteren fragte **4** nach, welche Geschosshöhen zukünftig für die Bestandsbebauung zulässig sind bzw. mit welchen Einschränkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen seien.

Herr Blasch versicherte, dass der Bestand zukünftig nicht weniger Entwicklungsmöglichkeiten hätte als jetzt. Die zukünftigen Festsetzungen würden sich aus der heutigen Situation ableiten. In Bezug auf die geplanten Straßen/Wege der Neubebauung erklärte er, dass wichtige Straßen/Haupterschließungen immer als öffentliche Verkehrswege festgesetzt würden. Es sei aber durchaus üblich, Zuwegungen zu den Häusern in privater Hand zu belassen, da die Stadt dann für diese Wege auch nicht zuständig/unterhaltungspflichtig sei. Die privaten Zuwegungen müssten natürlich grundbuchrechtlich gesichert werden. In der Regel sollten an einen Privatweg jedoch nicht mehr als 10 Wohneinheiten angeschlossen sein, um

ein eventuelles Konfliktpotential zu verringern. Des Weiteren führte Herr Blasch aus, dass z. Z. bauordnungsrechtlich lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert werden könnte. Die Planung reagiert auf diese geringe Zahl insoweit, als dass die Garagen mindestens fünf Meter von der Straße zurückgesetzt sein müssen, um die Garagenzufahrt als zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück nutzen zu können.

3 fragte nach, wie die Stadt die Neubebauung auf dem Gärtnereigelände zukünftig einfrieden möchte? Die geplante Bebauung reiche bis an die landwirtschaftliche Fläche und den Wirtzbach heran. Die landwirtschaftliche Fläche würde derzeit von einem Biobauern genutzt und unmittelbar hinter dem Wirtzbach beginne das Landschaftsschutzgebiet. Es muss zukünftig sichergestellt sein, dass z.B. Hunde die Flächen nicht verdrecken oder die hier lebenden Tiere jagen. Des Weiteren wollte **3** gerne wissen, wem die private Grünfläche zukünftig gehöre. Wie wolle die Stadt hier den Naturschutz künftig gewährleisten?

Herr Blasch erwiderte, dass die landwirtschaftliche Fläche heute auch schon eingezäunt sei und private Grundstücke ja auch eingezäunt seien. Wem die private Grünfläche hinter der geplanten Neubebauung zukünftig gehören wird, hängt davon ab, wer sie erwirbt. Der zukünftige Eigentümer ist dann für die Pflege verantwortlich.

5 stellte fest, dass das städtebauliche Konzept nicht dem dörflichen Charakter von Selbeck entspreche. Warum könnte hier nicht so gebaut werden, wie im Bereich Markscheiderhof/Am Timpen mit größeren Grundstücken? Eine geringere Dichte würde schließlich auch den Verkehr reduzieren.

Herr Blasch versicherte, dass der Wunsch nach einer geringeren Dichte ernst und mitgenommen würde. Bei der geplanten Neubebauung sei es jedoch wichtig, die richtige Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Dichte zu finden.

6 fragte nach, wie die Abgrenzung zwischen dem Reinen Wohngebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet im Bereich Stooter Straße zustande gekommen sei? Die Abgrenzung sei so nicht richtig, da Flächen, die heute gewerblich genutzt würden, künftig im Reinen Wohngebiet liegen würden.

7 ergänzte, dass er über dieses Thema bereits mit Herrn Liebich bei einer Versammlung des Bürgervereins Selbeck gesprochen habe, die Grenze aber immer noch falsch sei.

Herr Blasch sicherte zu, dass die Grenze zwischen den unterschiedlichen Wohngebieten im weiteren Verfahren geprüft und angepasst würde.

Ein Bürger fragte nach, wie bei der Vielzahl der neuen Häuser die Ein-/Ausfahrt zur Kölner Straße geregelt werden soll? Eine Vorampel könnte hier den Stop-and-Go-Verkehr reduzieren.

Herr Blasch entgegnete, dass es ja auch bereits heute Autoverkehr zur Gärtnerei geben würde. Wie bereits erläutert, werde das zu erstellende Verkehrsgutachten prüfen, inwieweit ein Linksabbieger, eine zusätzliche Ampel, Vorampel, o.ä. als Lösung in Frage kommen. Eine neue Ampel würde mit der bestehenden Ampelanlage zusammengeschaltet werden. Das Gutachten wird daher auch einen längeren Streckenabschnitt der Kölner Straße betrachten müssen als nur den Straßenabschnitt im Bereich des Plangebietes.

8 stellte fest, dass die Planung vergleichbar wäre mit der Neubebauung Am Wambach und da gäbe es heute auch keine Probleme mit der Ein-/Ausfahrt zur Kölner Straße. Für Selbeck sei es wichtig, Häuser für junge Familien anzubieten, um die Infrastruktur (Kindergarten, Schule) zu stärken.

Herr Blasch merkte an, ob die Neubebauung Am Wambach vergleichbar sei mit der jetzigen Planung müsse noch untersucht werden.

3 fragte nach, wie es mit dem Thema „Lufthygiene“ aussehe? Die Belastung sei zwar etwas runtergegangen, aber zukünftig wären dann ja noch mehr Autos auf der Kölner Straße unterwegs. Er ist der Meinung, dass aus der 30er-Zone auf der Kölner Straße demnächst eine 10er-Zone werde. **3** merkte an, dass ein Linksabbieger nicht zur Entlastung der Luftsituation beitragen würde und sich alles im oberen Teil der Kölner Straße stauen würde.

Frau Schulz erläuterte, dass auch zum Thema „Lufthygiene“ dezidierte Untersuchungen gemacht werden würden, zunächst aber die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens vorliegen müssten.

Herr Blasch entgegnete, dass aber die Anzahl der zusätzlich ein- und ausfahrenden PKW entscheidend sei.

5 stellte fest, dass die Einrichtung der Tempo 30-Zone in Teilbereichen der Kölner Straße sich positiv für die Wohngebiete auswirken würde. Der Verkehr in Selbeck hätte sich deutlich entspannt und wäre viel ruhiger geworden. Dies wäre das Ziel des Gutachtens zur Immissionsbelastung auf der Kölner Straße gewesen und dies wäre erreicht worden. Auch mit dem Fahrrad fühle man sich sicherer und die Straße sei leichter zu überqueren.

9

war der Meinung, dass morgens zwischen 7 Uhr und 9 Uhr und nachmittags zwischen 16 Uhr und 19 Uhr eh ein durchgängiger Stau auf der Kölner Straße vorherrsche und 40 Autos mehr oder weniger die Situation auch nicht verändern würden.

Ein Bürger sprach die Kapazität der Kanalisation an, die bereits erschöpft sei. Wie wird damit umgegangen?

Frau Schulz erläuterte, dass das anfallende Schmutzwasser problemlos in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden könne. Das anfallende Niederschlagswasser hingegen muss jedoch vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Wie dies künftig technisch gewährleistet werden soll, muss ein noch zu erstellendes Entwässerungsgutachten zeigen.

Herr Blasch ergänzte, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers größere zusammenhängende Flächen benötigt würden. Eine Möglichkeit wäre z.B. die zukünftige private Grünfläche hierfür zu nutzen.

10

fragte nach, warum die landwirtschaftliche Fläche und die privaten Grünflächen nicht zu Gunsten einer aufgelockerten Bebauung mit größeren Grundstücken für die Neubebauung oder zur Errichtung eines Bolzplatzes, der seit Jahren vom Bürgerverein gefordert werde, miteingeplant würden?

Frau Schulz erklärte, dass der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) hierfür keine Möglichkeit herbeigebe, da er für diese Bereiche „Grünfläche“ darstelle. Die Flächen der Gärtnerei seien bereits vorgenutzt und im RFNP als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem fordert der Gesetzgeber Brachflächen/vorgenutzte Flächen vorrangig zu entwickeln anstatt unberührte Freibereiche zu bebauen und versiegeln.

10

stellte fest, dass somit eine aufgelockere Bebauung nur durch die Reduzierung der Wohneinheiten wie am Markscheiderhof erfolgen könne.

10

wollte wissen, ob diese dichte Bebauung hier so vorgegeben wurde bzw. wer sagt, dass so gebaut werden müsse?

11

stellte fest, dass viele ihrer Themen bereits angesprochen und angegangen würden (Verkehr, Dichte). Sie ergänzte, dass die e-Mobilität weiter voran schreiten würde, so dass dies auch zu einer Entlastung beitrüge. Wichtig sei ihr aber, nochmal festzuhalten, dass bei der Neubebauung, wie am Charlyweg, Am Timpen und Markscheiderhof, auf eine gebietstypische Bebauung geachtet würde. Viele Selbecker wären glücklich darüber, „junges Blut“ in den Stadtteil zu bekommen. Das würde den Schulen, Kindergärten etc. gut tun.

5

wollte in Bezug auf die Entwässerung wissen, wieviel Fläche zurzeit im Plangebiet überbaut sei und wieviel Fläche zusätzlich bebaut werden soll – also eine Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und der Planung?

Herr Blasch erklärte, dass eine solche Gegenüberstellung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht existiere. Für die Entwässerung müsse zunächst geguckt werden, wohin das Niederschlagswasser heute versickere/hinfließe. Fakt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern muss. Dafür ist eine Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und der Planung erstmal irrelevant.

3

wollte wissen, wo das Niederschlagswasser der privaten Grünfläche versickere und wie könne die Stadt gewährleisten, dass das Niederschlagswasser nicht in den Bach fließe? Warum würde nicht direkt ein Regenrückhaltebecken eingeplant?

Herr Blasch verwies nochmals auf das Entwässerungskonzept, welches entsprechende Lösungen erarbeiten werde.

12

stellte fest, dass das ursprüngliche Konzept des vorhabenbezogenen Bauungsplanes (VBB) weniger Häuser (40 WE) auf einer größeren Fläche vorsah als das nun vorliegende Konzept – hier sind es mehr Häuser (ca. 50 WE) auf weniger Fläche. Sie plädierte nochmals dafür, die landwirtschaftliche Fläche für eine Bebauung hinzuzuziehen, um eine aufgelockere und individuellere Bebauung (nicht alles einheitlich) zu ermöglichen. Die geplante dichte Bebauung entspräche nicht der Bebauung von Selbeck. 12 wollte noch wissen, ob die Fläche an einen Bauträger oder an Einzelkäufer veräußert werde?

Herr Blasch erklärte, dass die Stadtplanung keinen Einfluss auf die Vermarktung von privaten Grundstücken habe. Um eine möglichst individuelle Bebauung zu ermöglichen, werden in der Regel nur wenige gestalterische Vorgaben im Bauungsplan festgesetzt. Herr Blasch verwies erneut auf den RFNP, der eine Bebauung der Grünflächen nicht hergibt. Der VBB sah entlang der Kölner Straße eine mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung vor und somit eine höhere Dichte in diesem Bereich.

13

trug als Anregung vor, innerhalb des Plangebietes eine weitere Wertstoffsammelstelle vorzusehen, da die bestehenden nicht ausreichen würden.

6

fragte nach, wie breit die Reihenhäuser werden würden und ob jeder bauen könne wie er wolle?

Herr Blasch erklärte, dass das vorgestellte Konzept lediglich ein erster Vorschlag/Möglichkeit wäre. Im Bebauungsplan wird später keine Hausbreite vorgegeben, allenfalls eine „vorgeschlagene Aufteilung“ der Grundstücke. Über die Festsetzung bestimmter Haustypen kann der Bebauungsplan auch Einfluss auf die Dichte des Gebietes nehmen. In dem vorgestellten Konzept haben die Reihenhäuser eine Breite von ca. 6,50 m.

Ein Bürger erkundigte sich, wer diese Hausbreite festgelegt habe, die Stadt oder ein Investor?

5 fragte nach, ob der Bürgerverein Selbeck Einspruch gegen den RFNP erheben könnte? Wenn die landwirtschaftliche Fläche bebaut werden könnte, könnte ein Teil des zusätzlichen Verkehres über die Stooter Straße abgeleitet werden.

Frau Schulz stellte fest, dass man den RFNP grundsätzlich auch ändern könnte. Sie gab aber auch zu bedenken, dass sich die Qualität von Selbeck auch durch die vorhandenen großen ökologisch wertvollen Freibereiche auszeichnet. Um diese zu schützen, müssen andere Bereiche verdichtet werden. Sie sicherte nochmals zu, dass das Thema „Dichte“ im weiteren Verfahren überprüft würde.

5 stellt fest, dass die privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes bereits im bebauten Bereich liegen. Zudem würden größere Grundstücke auch einen höheren ökologischen Wert haben.

2 findet es gut, dass die Planung nun vorankomme und fragte nach, inwieweit der Landschaftsverband diese Planung noch stoppen könne?

Herr Blasch vergewisserte sich, dass **2** mit seiner Frage auf die Aufstellung des Regionalplanes anspiele und erklärte, dass der Regionalplan vom Regionalverband Ruhr (RVR) aufgestellt würde und das Verfahren noch ganz am Anfang sei. Da er davon ausgehe, dass der Bebauungsplan eher fertig sein werde als der Regionalplan, sieht Herr Blasch keine Gefahr.

14 erklärte, dass er in Vertretung für einen Freund an der Versammlung teilnehme. Er ist der Meinung, dass bei der Betrachtung von ganz Selbeck das Plangebiet als Lückenschluss angesehen werden könnte. Demnach sollte das Gelände auch in Gänze betrachtet werden und nicht nur das Gärtneigelände. Grün- und Freiflächen wären im Umfeld des Plangebietes ausreichend vorhanden, so dass es doch sinnvoller sei, die Freibereiche (nördliche private Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche) innerhalb des Plangebietes zu Gunsten einer großzügigeren Bebauung mit einzubeziehen. Er ist der Ansicht, dass die südliche private Grünfläche künftig wahrscheinlich, aufgrund der Niederschlagswasserentwässerung, zu Sumpfland werde und somit nicht mehr genutzt wer-

den könne. Bei der Planung sollten bereits die nächsten 20 bis 30 Jahre im Blick behalten werden, um eine spätere Planänderung zur Bebauung der Freibereiche zu vermeiden. ■■■■

14 wollte wissen, was das Besondere an der landwirtschaftlichen Fläche sei?

Frau Schulz erklärte, dass die Fläche aufgrund ihrer großen zusammenhängenden Struktur in Verbindung mit dem Landschaftsschutzgebiet ökologisch wertvoll sei. Zudem sei die Bebauung dieser Fläche bereits früher bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes diskutiert worden. Damals habe man sich gegen eine Bebauung ausgesprochen. Die Abwägung diesbezüglich sei demnach bereits zu einem früheren Zeitpunkt getroffen worden.

Herr Blasch ergänzte, dass es auch heute noch politischer Konsens sei, diese Flächen freizuhalten.

5

■ ■ ■ ■ warf ein, dass die Bürger nicht beteiligt wurden.

3

■ ■ ■ ■ fragte nach, inwieweit die Größe des Plangebietes/Anzahl der geplanten Häuser für die Stadt eine Rolle spielen würde? Würde eine geringere Anzahl an Wohneinheiten den Verlust der Planungshoheit bedeuten?

Herr Blasch stellte klar, dass die Anzahl der Wohneinheiten in Hinblick auf die Planungshoheit keine Rolle spielen würde. Die Planungshoheit liege immer bei der Kommune. Die Stadt habe somit unterschiedliche Möglichkeiten zu agieren. Die Anzahl der Wohneinheiten sei jedoch für die Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) im Regionalplan relevant. Wenn kein ASB dargestellt würde, würde der Stadtteil auf den Eigenbedarf zurückgesetzt und eine Festsetzung größerer Wohngebietes zukünftig nicht mehr möglich. Ziel der Stadt sei es, die im RFNP dargestellten Wohnbauflächen sinnvoll zu nutzen.

1

■ ■ ■ ■ fragte nach, ob es nicht noch weitere Bebauungspläne im näheren Umfeld des Plangebietes geben würde und ob es sich hierbei nicht eher um eine „Salamitaktik“ handle anstatt eines Gesamtkonzepts? Konkret sprach er die Fläche nördlich des Hantenweg an.

Herr Blasch entgegnete, dass der übergeordnete RFNP den großen Zusammenhang betrachten würde. Über einen Bebauungsplan würde diese überordnete Planung dann in kleineren Bereichen konkretisiert und umgesetzt. Für die Fläche nördlich des Hantenweg gäbe es kein eingeleitetes Bebauungsplanverfahren.

1

■ ■ ■ ■ bat um die Möglichkeit die PowerPoint Präsentation zu erhalten.

Herr Blasch sagte zu, dass die PowerPoint Präsentation im Internet unter dem Verfahren veröffentlicht werde.

14

stellte fest, dass viele Bürger die Hoffnung hätten, dass Familien nach Selbeck ziehen würden, aber er stelle fest in Selbeck fehle ein Bolzplatz und schlug vor einen Bolzplatz auf der landwirtschaftlichen Fläche zu realisieren.

Herr Blasch erwiderte, dass die Fläche dann nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sei und den Darstellungen des RFNP entgegenstehen würde. Diese Anregung werde aber mitgenommen.

12

meinte, dass die Neubebauung innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen würde, um an die für die Darstellung als ASB im Regionalplan erforderliche Grenze von 2.000 Einwohnern heranzukommen. Sie möchte wissen, ob dann irgendwann in Selbeck gar nicht mehr gebaut werden dürfe?

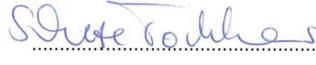
Herr Blasch erklärte, dass für die Darstellung als ASB das Potenzial für 2.000 Einwohner vorhanden sein muss, diese Anzahl aber nicht direkt erreicht sein muss. Das Bestreben der Stadt geht klar dahin, Selbeck auch weiterhin als ASB zu erhalten. Entsprechende Gespräche laufen im Rahmen der Regionalplanaufstellung.

Herrn Bezirksbürgermeister Hübelbeck bedankte sich bei den Anwesenden für die rege Beteiligung und sicherte zu, dass die vorgebrachten Anregungen in den Planungsprozess einfließen werden.

Die Öffentlichkeitsversammlung wurde von Herrn Bezirksbürgermeister Hübelbeck um 20.05 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den 23.10.2017


.....
Versammlungsleiter


.....
Protokollführerin

Herbermann, Silke

Von: Drosihn, Jochen
Gesendet: Montag, 2. Oktober 2017 08:56 DS 5/10/17
An: Herbermann, Silke
Cc: Schulte Tockhaus, Simone
Betreff: WG: Bauungsplan Kölner Straße/Stooter Straße - I 25

Hallo Silke,

beigefügte email übersende ich zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Berücksichtigung.
Dank und Gruß,

Jochen

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 30. September 2017 12:09
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt
Betreff: Bauungsplan Kölner Straße/Stooter Straße - I 25

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus unserer Sicht sind gegen die geplante Bebauung auf dem Gelände der
Gärtnerei Rumbaum folgende Einwände vorzubringen:

- nach der bisherigen Planung ist davon auszugehen, daß auf dem zu
bebauenden Teil des Geländes bei weitem nicht
genügend Fahrzeugstellplätze vorhanden sind.

Das bedeutet, dass zu den bereits jetzt auf dem Rad- bzw. Gehweg
parkenden Autos eine Vielzahl weiterer Fahrzeuge
hinzukommen.

Für Radfahrer und Rollator und Rollstuhlfahrer wird es noch schwieriger
bis unmöglich werden die für sie vorgesehenen
Wege behinderungsfrei zu nutzen.

Die bereits eingerrichteten Stellflächen vor den Geschäften Hemmerle
usw. sind bereits jetzt von Anwohnern und
Besuchern belegt. Das gleiche gilt für die Flächen vor der
Totaltankstelle, im Bereich der Post und vor den Haltestellen
Stooter Straße, die nicht als Parkflächen gekennzeichnet sind.

- es ist außerdem nicht nachzuvollziehen, warum das Gelände Rumbaum zur
Bebauung freigegeben wird, während in
anderen Bereichen von Selbeck keine weitere Bebauung mehr zugelassen wird.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Herbermann, Silke

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 4. Oktober 2017 14:08
An: Herbermann, Silke
Betreff: Bebauungsplan Selbeck /Rumbaum DS 5/10/17

Sehr geehrte Frau Herbermann, sehr geehrter Oberbürgermeister !
Mit Entsetzen habe ich den Bebauungsplan für das Raumbaumgelände in Augenschein genommen.
Er bedeutet eine völlige Abwertung unserer Häuser.
Er wird noch mehr Lärmbelastung auf uns zukommen und wir sind schon am Limit der gesundheitlichen Belastung durch ständige Staus auf der A 3 und 52
Plus immer mehr zunehmender Fluglärm. Die Schadstoffbelastung ist unerträglich hoch. Lufthygiene!!!
42 neue Häuser wie Legebatterien sind ein Moloch, der nicht zum neuen Ortsentwicklungsplan passt. Schöne Häuser wie am Charlieweg oder am Ende des Stockwegs.
Die alte Bebauung an der Kölnerstr ist häßlich und es müssen nicht noch mehr Umweltsünden dazukommen.
Ich denke Sie könnten etwas schönes, luftiges Richtung Mehrgenerationen Häuser planen mit viel Grün und Bäumen, die die Luftqualitätswerte verbessern würden.
42 Häuser bedeuten mindestens 90 Autos mehr. Wie soll das gehen?
Jetzt herrscht schon Parkplatznot für die Anwohner Der Kölnerstr .
Ich bin tief betroffen über den Verkauf des Gartencenters. Es hat unser Kebeu trotz der hohen Schadstoffbelastung/Diesel /Feinstaub/Blei
Erträglicher gemacht und jetzt soll dort eine Betonwüste entstehen.
Dadurch sind unsere Häuser die Hälfte wert aber unsere Gesundheit wird noch mehr ruiniert.
Ich leide schon an Herzrhythmusstörungen und Lungenbeschwerden aus besagten Gründen.
Ich hoffe Sie ändern den Plan in eine Bereicherung für Selbeck um.
Dagegen kann keiner etwas haben.
Schöne grüne Architektur wie in Freiburg!! Passivheizhäuser und kein Plattenbaukonzept von anno dazumal.
Etwas worauf wir alle stolz sein können und nicht irgendwelche Heuschrecken bereichern!!!!
Herzliche Grüße
Ihre [REDACTED]

Von meinem iPhone gesendet

Herbermann, Silke

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 4. Oktober 2017 15:25
An: Herbermann, Silke
Betreff: Plusenergiehaus bauen - Kosten, Förderung und Vorteile

<http://blog.massive-wohnbau.de/index.php/detail/plusenergiehaus-bauen-kosten-foerderung-und-vorteile.html>

Von meinem iPhone gesendet



EINGEDRANGEN

20.10.2017

24. Okt. 2017

AMT 61

DS 24/10/17

Stadt Mülheim
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5

45468 Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan „Kölner Straße / Stooter Straße – I 25“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

- 1) Ich bin grundsätzlich gegen immer neue Bebauungen mit der Folge, dass Flächen versiegelt und Grünfenster geschlossen werden, dies insbesondere dann wenn argumentiert wird, dass ansonsten die Infrastruktur (Kindergarten, Schule etc.) nicht aufrecht erhalten werden kann. Das ist so schlicht wie falsch. Zum einen lassen sich Infrastrukturen nicht durch mehr Beton aufrechterhalten, zum anderen ist es lediglich ein Verdrängungswettbewerb. Was hier dazu kommt, fehlt an anderer Stelle (insbesondere in den Innenstädten!). Zudem: wer ländlich leben will, muss damit rechnen, dass bestimmte Infrastrukturen nicht zur Verfügung stehen.
- 2) Sollte das Vorhaben alle Prüfungen und das Bebauungsplanverfahren überstehen, so appelliere ich an die Stadt, von ihrer planungsrechtlichen Kompetenz Gebrauch zu machen und nur eine an den dörflichen Charakter angepasste Bebauung zuzulassen. Was nicht passieren darf, ist unmittelbar angrenzend zu besichtigen. Vier Doppelhaushälften, die über einen mit Hilfe einer Winkelstützmauer errichteten Zuweg erschlossen werden – ein Witz. Müssen sich die Bewohner abstimmen, wer wann den Weg benutzen darf? Gleichzeitig dürfte jedenfalls nicht funktionieren. Und wo parken die Anwohner ihren Zweit- oder Drittwagen. Wo parken Besucher? Sehr zur Freude der Nachbarschaft wahrscheinlich in angrenzenden Straßen. Auch das Argument, dass nur eine dichte Bebauung zu erschwinglichen Grundstücks- bzw. Immobilienpreisen sollte in einer SPD-geführten Stadt nicht gelten. Hierfür gibt es viel intelligentere und zielführendere Instrumente (z.B. Vorkaufsrecht für die Stadt für einen Teil der Fläche mit Preisbindung bei den Grundstückspreisen). Letztlich dient eine maximal dichte Bebauung immer nur dem Investor. Die Probleme dürfen die neuen Bewohner und Nachbarn ausbaden. Das sollte vermieden werden.

- 3) In den Erläuterungen zum Verfahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung wird als Ziel benannt: „Sicherung der vorhandenen Freiflächen durch Festsetzung von privaten Grünflächen und einer Fläche für die Landwirtschaft (insbesondere Gemarkung Selbeck, Flur 3, Flurstück 502)“.
- Was kann man hier unter „Sicherung“ verstehen. Handelt es sich um eine langfristige Festschreibung dieses Zustands oder ist - im Sinne einer Salami taktik - mit einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung auch dieser Grünflächen zu rechnen, was ich vehement ablehne.

Mit freundlichen Grüßen



DS 24/10/17

STADT MÜLHEIM

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

AMT 61

45468 Mülheim

Mülheim, 24.10.2017

Kölner Straße/Stooter Straße (I 25)

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** zum Bebauungsplan "Kölner Straße/Stooter Straße - I 25" wird vom **25. September 2017 bis 25. Oktober 2017** einschließlich durchgeführt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin sehr stark gegen diese dichte Bebauung der Fläche bei Rumbaum und gegen jede Detailplanung im Rahmen der Planung des sog. Angebotsbebauungsplanes, wie Frau Silke Herbermann mir sagte. Es ist also kein Investor da und die Stadt Mülheim muss die Kosten der Gutachten voll selber bezahlen und das bei über 1000 Millionen € Schulden.

Es besteht also keinen Grund diese vielen Gutachten selber durchzuführen und zu bezahlen. Ich beantrage den Bebauungsplan ruhend zu stellen, wie andere auch und nur die notwendigsten Dinge zu regeln in diesem Verfahren und sog. Planungsrechtliche Neuordnung.

Die mögliche Ausgleichsfläche ist im Verhältnis der Bebauung auch viel zu niedrig angesetzt und für den Selbecker Markt und Bürger muss auch junge Familien und günstige Preise für einen Teil der Flächen reserviert werden.

Es müssen ausreichend Parkplätze und der Verkehr müssen ausreichend gesichert werden und abgewogen werden, aber erst wenn Investor da ist, um diese Kosten der Gutachten auch von anderer Seite bezahlt zu bekommen, denn ein weiter so ist in Mülheim nicht machbar und tragbar. Grundsteuer wird ständig erhöht, zahlen tausende Mieter und Eigentümer, KITA gebühren werden erhöht, Gewerbesteuer wird erhöht, Firmen leiden und hier werden sollen

wieder fünfstellige oder sogar sechsstellige Gutachtenkosten ausgegeben werden und das bei dieser Schuldenlage. Das muss nicht sein. Gilt für alle Bebauungspläne, und besonders für Angebotsbebauungsplan, wie hier.

Thema junge Bevölkerung und sich „leisten“, können normale Leute:

Siehe auch andere große Städte mit Sozialklausel, muss hier in Mülheim auch bei allen Bebauungsplänen so vorgesehen werden, ab gewisser Größenordnung, ab 6 Einheiten oder zehn aufwärts, auch für MWB und SWB unsere Wohnungsgenossenschaften, und wenn es noch nicht vorliegt im Rat der Stadt beschlossen werden. Stadt Mülheim ist schon sehr alt, da muss was passieren.

Mit freundlichen Grüßen



Mülheim

D 231/17

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

An den Oberbürgermeister
der Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und
Stadtentwicklung
Technisches Rathaus

Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Mülheim, den 19.10.2017

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kölner Straße / Stooter Straße – I 25“

Ein zentrales Interesse [REDACTED] ist die Erhaltung / Verbesserung der sozialen Infrastruktur in Selbeck. Hierzu zählen vor allem die Sicherstellung des Bestands der örtlichen Grundschul-Dependance der Oembergerschule, des Kindergartens, der Kirchengemeinde, und der örtlichen Vereine. Diese Einrichtungen sind unverzichtbar für ein aktives Dorfleben, sie schaffen Identifikation und begründen den Zusammenhalt der Gemeinde.

Trotz einer überproportional überalterten Bevölkerung wird es in den kommenden Jahren nur in eingeschränktem Rahmen zu einem Generationswechsel kommen. Dies wird jedoch nicht ausreichen, den Bestand des wichtigsten Bindungspunktes - der Dependance der Oembergerschule - sicherzustellen.

[REDACTED] spricht sich daher für eine maßvolle, an die dörfliche Struktur angepasste Bebauung aus und damit für eine geordnete Weiterentwicklung des Ortsteiles unter Beachtung der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Vor diesem Hintergrund nehmen wir zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

- [REDACTED] hatte bereits bei dem 2016 vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kölner Straße / Gärtnerei Rumbaum - I 25 (v)“ die Dichte der Bebauung kritisiert. Seinerzeit waren 41 WE und eine Seniorenwohnanlage entlang der Kölner Str. geplant. Der jetzt vorgelegte Entwurf sieht sogar 50 WE vor, die auch noch auf einer kleineren Grundfläche konzentriert zu sein scheinen. Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei allgemeinen Wohngebieten (WA) bei einer GRZ von 0,4, kann aber um bis zu 50 % überschritten werden für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten. Dies führt zu einer extrem verdichteten Bebauung, die mit dem Charakter des Ortsteiles nicht vereinbar ist. Dies zeigt sich auch in der geringen Grundstückgröße (ca. 250 qm). In dieser Hinsicht

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

stellt der neue Entwurf keine Verbesserung dar gegenüber dem von 2016. Dies ist bedauerlich, zumal die Stellungnahme [REDACTED] den Planungsverantwortlichen bekannt war. U. a. aus diesem Grund hat auch die BV 3 den damaligen Entwurf abgelehnt,

- Die Festlegung einer zweigeschossigen Bauweise mit möglicherweise Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss würde zu einer deutlich erhöhten Firsthöhe über GOK als heute führen. Leider enthält der Bebauungsplan keine Angaben zu Dachform, Dachneigung und Dachausbaumöglichkeiten. In jedem Fall würden die Durchströmungsmöglichkeiten erheblich reduziert und wirken sich damit ungünstig auf das örtliche Klima aus.
- Die verdichtete Bebauung begrenzt die Möglichkeiten einer abwechslungsreichen, architektonischen Gestaltung. Die Baukörper sind schmal und hoch, die Grundstücke klein und es entsteht der Eindruck von Dichte und Enge. Im Innenbereich gibt es keine auflockernenden freien Allgemeinflächen.
- Besonders zu bemängeln ist die Ausgestaltung des Reihenhauskomplexes an der Kölner Straße. Die blockartige Bauweise verhindert zum einen die Durchströmung des Baugebietes, zum anderen wird dadurch die ohnehin angespannte Schadstoffproblematik entlang der Straße noch weiter verschärft. Darüber hinaus wird die Kette der ursprünglich angedachten „grünen Fenster“ endgültig ad absurdum geführt.
- Aus unserer Sicht ist auch die Anzahl der Stellplätze für PKWs nicht ausreichend.

[REDACTED] schlägt folgende Änderungen vor:

1. Überplanung der Baufläche mit weniger WE, einem Wechsel von kleineren und größeren Grundstücken und mehr allgemeinen Grünflächen und Sitzgelegenheiten.
2. Begrenzung der GRZ auf max. 0,3.
3. Wegfall der straßenseitig eingeplanten Reihenhäuser. Stattdessen: Schaffung eines Grüngürtels mit Stellplätzen (evtl. Garagen), Sitzgelegenheiten und evtl. integrierten Lärmschutzmaßnahmen.
4. Wegfall der straßenseitig ersten DHH-Hälfte. Stattdessen: Stellplätze und Anlage einer Reststoffentsorgungsfläche.
5. Überprüfung, ob auf der unbebauten Fläche nicht ein Mini-Blockheizwerk zur ökologischen Energieversorgung der Wohnanlage errichtet werden kann.
6. Des Weiteren ist zu prüfen, ob nicht möglicherweise eine Aufweitung der Kölner Str. und Einrichtung einer Linksabbiegerspur (stadtauswärts) sinnvoll ist, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern.

Weiterhin sehen wir in der Gesamtschau, daß Selbeck - bei einem derartigen Bauvolumen



– dringend einen Kindergarten mit U3-Betreuung benötigt, sowie einen Bolzplatz für die älteren Kinder / Jugendlichen.

Da davon auszugehen ist, dass vor allem junge Familien dort wohnen werden, wird sich die Nachfrage nach einer Betreuung von Grundschulkindern am Nachmittag noch weiter verstärken.

Dies sollte bei der mittelfristigen Planung für Selbeck berücksichtigt werden.

Gerne stehen wir für weitere konstruktive Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

