

Bebauungsplan

„Hantenweg – I 27 “

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Selbeck

Umweltrelevante Stellungnahmen

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Oberbürgermeister
Amt für Umweltschutz
Az.: 70.2

Frau Döhring / Tel. 7022
Mülheim, den 05.11.2018

DS 12/11/18

An
Amt 61
Frau Schulte-Tockhaus
Im Hause

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hantenweg - I 27“

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

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hantenweg - I 27“ wird wie folgt Stellung genommen:

Natur und Landschaft/Untere Naturschutzbehörde

Die Ziele und Grundsätze des RFNP auch in der Funktion als Landschaftsrahmenplan stehen der dargestellten Entwicklung des Gebietes nicht entgegen. Der Planungsraum befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Stadt Mülheim an der Ruhr, der Stadt-ökologische Fachbeitrag stellt die überplante Fläche als wertvollen Lebensraum dar.

Gegen eine bauliche Nutzung des Grundstückes Selbeck-003-00622 bestehen bei Berücksichtigung nachstehender Angaben und Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.

Im weiteren Planverfahren ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erstellen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan hat die vorhandenen Strukturen auch unter Berücksichtigung der städtischen Baumschutzsatzung zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren sowie die Betroffenheit seltener („nicht planungsrelevanter“) Tier- und Pflanzenarten darzustellen. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darzustellen und in das weitere Verfahren einzubringen. Hier wird insbesondere auf den im überplanten Bereich verlaufenden Wirtzbach mit Bedeutung als Lebensraum und für den Biotopverbund sowie auf

eine erforderliche Grünlandkartierung hingewiesen. Umfang und Methode des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Aufgrund der vorliegenden Strukturen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass besonders oder streng geschützte Arten von dem Vorhaben betroffen sind. Um mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu ermitteln und um deren Eintreten zu vermeiden ist entsprechend den Darlegungen in Kap. 2.3, Abschnitt Tiere und Pflanzen die Erstellung eines Artenschutzbeitrags erforderlich.

Das Untersuchungsgebiet liegt in unmittelbarem räumlichen Bezug zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan I 25. Wechsel- oder kumulative Wirkungen wie z. B. der Verlust von Nahrungshabitaten von Fledermäusen sind in dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans am Hantenweg zu betrachten. Hinweise zu recherchierbaren Daten gibt im Vorfeld die Untere Naturschutzbehörde.

Hinweis: Es ist zu erwarten, dass im Ergebnis einer sachgerechten Artenschutzvorprüfung Kartierbedarf festgestellt wird. Unterlagen für die Artenschutzprüfung der Stufe I sollten kurzfristig bei der UNB vorgelegt werden, um ggf. nötige Kartierungen ab Mitte Februar beginnen zu können und somit Zeitverzug zu vermeiden.

Der städtebauliche Entwurf, Anlage 3 zur Drucksache, ist zur Vermeidung von Eingriffen in den Gehölzbestand und zur Einhaltung der Abstände zum Gewässer zu überarbeiten.

Weitere Hinweise:

Darlegungstext, Teil B, Entwurf zum Umweltbericht, Seite 13:

In der Zeile „Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt“ sollte der Text in Spalte „Zielaussage“ an die aktuelle Formulierung des § 1 Abs. 1 BNatSchG angepasst werden.

Darlegungstext, Teil B, Entwurf zum Umweltbericht, Seite 18, Kap. 2.3, 1. Absatz:

In der Schwerpunktsetzung sollte der Aspekt Biotopverbund ergänzt werden. Formulierungsvorschlag: Bei der Betrachtung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen stehen der Artenschutz und der Schutz ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Biodiversität sowie der Schutz ihrer Lebensräume und deren Vernetzung (Biotopverbund) im Vordergrund.

Darlegungstext, Teil B, Entwurf zum Umweltbericht, Kap. 2.3, Abschnitte Biologische Vielfalt und Orts- und Landschaftsbild, Seite 19:

In den Abschnitten sollte ergänzt werden, dass eine nähere Aufnahme und Bewertung im landschaftspflegerischen Begleitplan erfolgt.

Klima und Lufthygiene

Zu den Kapiteln Klima und Luft bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Auf Seite 14 in der Tabelle zum Schutzgut Luft und auf S. 15 zum Schutzgut Klima sollte die „Gesamtstädti-

sche Klimaanalyse, KVR 2003" durch die aktuelle „Klimaanalyse Stadt Mülheim an der Ruhr, RVR 2018" ersetzt werden.

Lärmschutz

Insgesamt bestehen unter Lärmschutzgesichtspunkten keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung, Ziele und Inhalte des o. g. Bebauungsplanes. Der zum Scoping (30. Juli 2018) durch Amt 70.2 übermittelte Sachstand in Bezug auf Straßenverkehrslärm und Fluglärm ist inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Für das weitere Verfahren sind aus Gründen der Rechtsicherheit die Auswirkungen der Schallimmissionen aus der Nutzung der neuen Zufahrt (Planstraße) durch schalltechnische Berechnung, entsprechend der 16 BImSchV, für die nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude außerhalb des Plangebietes durch ein „schalltechnisches Gutachten" zu ermitteln und zu bewerten.

Untere Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde/Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Untere Wasserbehörde

Die wasserrechtlichen Belange sind im Wesentlichen aufgenommen worden. Geringfügige Änderungen sind im Darlegungstext und im Entwurf zum Umweltbericht erforderlich:

- Im Darlegungstext Kapitel 4.4 ist folgendes zu ergänzen: Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in das Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.
- Im Entwurf zum Umweltbericht bitten wir im Kapitel 1.2 in der Tabelle, Zeile Schutzgut Wasser/Zeile Fachplanung/Gutachten, um Ergänzung des "Gewässerzustandsberichtes der Stadt Mülheim an der Ruhr".

Hochwasser- und Trinkwasserschutz

Aus Hochwasser- und Trinkwasserschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken zu dem Bauvorhaben.

Entwässerung

Gegen den Darlegungstext und den Entwurf zum Umweltbericht für den Bebauungsplan „Hantenweg – I27" bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.

Untere Bodenschutzbehörde

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Seitens des „Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträgers“ bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

I. A



(Dr. Zentgraf)

Bezirksregierung
Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Mühlheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
45466 Mühlheim an der Ruhr

EINGEGANGEN

09. Nov. 2018

AMT 61 DS 311119

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRWDatum: 5. November 2018
Seite 1 von 4Aktenzeichen:
65.52.1-2018-631
bei Antwort bitte angebenAuskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**Aufstellung des Bebauungsplanes "Hantenweg - I 27"**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 01.10.2018 - 61.3 - 93.24 - I 27 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Constantin der Große“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Sylvester“. Die letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Constantin der Große“ ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sylvester“ ist nach meinen Erkenntnissen ebenfalls nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier jedoch nicht bekannt.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.deServicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 UhrLandeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Bezirksregierung
Arnsberg



Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Jedoch befinden sich im und um den Bereich des Planvorhabens mehrere Schurfe.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 2 von 4

Auf Grund der vorliegenden Lagerstättenverhältnisse kann daher nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Planmaßnahme möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung zeichnerischer Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesnahen bzw. oberflächennahen Bereich geführt wurde. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Aus bergbehördlicher Sicht kann ich Ihnen folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus geben:

Sollten im tagesnahen und / oder oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tagesoberfläche über diesem Teil des Planungsgebietes sich absenkt oder einstürzt.

Daher sollte im Bereich der Planmaßnahme auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Solche atypischen Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von (regelmäßig wiederkeh-

Bezirksregierung
Arnsberg



renden) Absenkungen (Einbrüchen) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte dringend ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 3 von 4

Ferner besteht zur Ermittlung der bergbaulichen Verhältnisse im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen die Möglichkeit, die hier vorhandenen Unterlagen einzusehen. Durch die Einsichtnahme kann man sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes informieren und entscheiden, inwieweit Untersuchungen des Baugrundes notwendig sind. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollte ggf. ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

Grundsätzlich empfehle ich, soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, dem (ehemaligen) Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Bezirksregierung
Arnsberg**Bearbeitungshinweis:**Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 4 von 4

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Habicht)



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 10 17 65 · 42761 Haan



Stadt Mülheim an der Ruhr
 Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und
 Stadtentwicklung
 Hans-Böckler-Platz 5
 45466 Mülheim an der Ruhr

Gruiten
 Düsselberger Straße 2
 42781 Haan

Telefon (02104) 69 13-0
 Telefax (02104) 69 13 66
 E-Mail BRW@BRW-Haan.de
 Internet www.BRW-Haan.de
 Auskunft erteilt – Nebenstelle
 Frau Kolk - 236
 Marita.Kolk@BRW-Haan.de

Ihr Zeichen
 61.3-93.24-I27

Ihre Nachricht vom
 01.10.2018

Unser Zeichen
 DI-BP-6012-KI

Datum
 16.10.2018

Bebauungsplan „Hantenweg-I 27“ Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich bestehen unsererseits keine Bedenken, jedoch bitten wir folgende Punkte zu beachten:

- Der Entwurf geht von einem nutzungsfreien Streifen entlang des Wirtzbaches von 5m, sowie einem bebauungsfreien Streifen von 10m aus. Fälschlicher Weise beziehen sich diese Maße auf die Linie des Mittelwasserstandes. Der Schutz- und Unterhaltungstreifen ist jedoch ab jeweiliger Bachböschungsoberkante zu bemessen.
- Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers scheint noch zu prüfen zu sein, ob die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hier in ausreichendem Maße gegeben ist. Falls das nicht möglich ist soll eine Einleitung in den Wirtzbach erfolgen. In diesem Falle sollte ein Gesamtkonzept geplant werden, um die Anzahl der zukünftigen Einleitungsstellen möglichst gering zu halten. Es ist davon auszugehen, dass nur eine gedrosselte Einleitung möglich sein wird. Deshalb sind in diesem Fall Flächen für eine evtl. Rückhaltung vorzusehen.

Der BRW ist an den weiteren entwässerungstechnischen Planungen zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.


 Dipl.-Ing. Nietfeld

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Stadt Mülheim an der Ruhr
45466 Mülheim an der Ruhr

mailto: Simone.Schulte.Tockhaus@muelhelm-ruhr.de

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. „Hantenweg - I2 7“

Ihr Schreiben vom 01.10.2018, Az.: 61.3 - 93.24 - I27

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:**

Aus ziviler luftrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.g.
Planung.

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**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- oder
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

Datum: 09. November 2018

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-MH-448

bei Antwort bitte angeben

Frau Kox

Zimmer: 120

Telefon:

0211 475-9318

Telefax:

0211 475-2790

antje.kox@

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/Klevert Straße

Bezirksregierung Düsseldorf



Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Seite 2 von 3

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) ergeht folgende Stellungnahme:

Die mir vorliegenden Unterlagen der Stadt Mülheim zum Bebauungsplan I 27 "Hantenweg", wurden aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft. Der Bebauungsplan liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet - Teilplan West.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet - Stufe 3.

Dem Entwurf zum Umweltbericht des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2018 ist unter Punkt 2.6 „Schutzgut Luft und Klima“ zu entnehmen:

„Aufgrund der Planung werden zukünftig zusätzliche Emissionen durch Hausbrand und Verkehr erfolgen. Grenzwertüberschreitungen sind jedoch nicht zu erwarten.“

Aus Sicht des SG 53.01 – Luftreinhalteplanung, gibt es keine Bedenken.

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

Es bestehen keine Bedenken.

Ansprechpartner/innen:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
Herr Karrenberg jens.karrenberg@brd.nrw.de Tel.: 0211/475-4059
- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35)
Tobias Hecker tobias.hecker@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-3599
- Belange der Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1)
Wilm Hoge wilm.hoge@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-2941

Bezirksregierung Düsseldorf



Seite 3 von 3

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:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungen.pdf

Im Auftrag

gez.

Antje Kox

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW



Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 10 07 63 - D-47707 Krefeld

Stadt Mülheim an der Ruhr
 Der Oberbürgermeister
 - Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
 und Stadtentwicklung -
 45466 Mülheim an der Ruhr

EINGEGANGEN

09. Nov. 2018

AMT 61 DS MÜLHEIM

Landesbetrieb
 De-Greiff-Straße 195
 D-47803 Krefeld
 Fon +49 (0) 21 51 897-0
 Fax +49 (0) 21 51 897-505
 poststelle@gd.nrw.de

Helaba
 Girozentrale
 IBAN: DE3130050000004005617
 BIC: WELADED3333

Bearbeiter: Christian Dieck
 Durchwahl: 897-499
 E-Mail: christian.dieck@gd.nrw.de
 Datum: 7. November 2018
 Gesch.-Z.: 31.130/7605/2018

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Hantenweg – I 27“
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 1.10.2018; Ihr Az. 61.3 – 93.24 – I 27

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

zum o. g. Verfahren gebe ich Ihnen folgende Informationen:

Schutzgut Boden – Vorsorgender Bodenschutz

Festsetzungsempfehlungen zur Vermeidung und Verminderung von Schädigungen der natürlichen Bodenfunktionen

- Der **Schutz des Mutterbodens** ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Der Abtrag der oberen Bodenschicht (Mutterboden) sollte innerhalb einer trockenen Witterungsperiode erfolgen, um Gefügeschäden vorzubeugen und keine Bodenverdichtung herbeizuführen (Strukturzerstörung).
- Umgang mit Bodenaushub:** Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.
- Zur **Versickerung** vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.
- Im Bereich der **Kompensationsflächen** ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Boden- und flächenbezogener Ausgleich

Für den Verlust der hier betroffenen *Bodenfunktionen* (Regulations- und Kühlungsfunktion, Bodenbiodiversität) empfehle ich ein Äquivalent im Sinne einer boden- und flächenbezogenen Kompensation mit in die Ausgleichsbilanzierung einfließen zu lassen. Dafür eignet sich z. B.

- Das Festsetzen von Entsiegelungsflächen gemäß § 179 BauGB Rückbau- und Entsiegelungsgebot i.V. mit § 5 BBodSchG),
- das Festsetzen entsprechender MSPE-Flächen (*Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB / Bebauungsplan und § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB / Flächennutzungsplan) an anderer Stelle, oder
- ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 1a (3) BauGB.

Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich karbonzeitlicher Schluff- und Tonsteine. Nach den mir vorliegenden Unterlagen verläuft im westlichen Bereich der Fläche – etwa von Nordwesten nach Südosten – eine geologische Störung. Diese ist allerdings nicht seismisch aktiv.

Ich empfehle jedoch die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Trag- und Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Ich bitte um weitere Beteiligung im laufenden Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dieck)

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN



Handwerkskammer Düsseldorf

EINGEGANGEN

05. Nov. 2018

Stadt Mülheim a.d. Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
Frau Schulte Tockhaus
Hans-Böckler-Platz 5
45466 Mülheim a.d. Ruhr

AMT 61

DS 05/11/18

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Ihr Zeichen	61.3 – 93.24 – I 27
Unser Zeichen	III-1/Mie/go
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum	31. Oktober 2018

Bebauungsplan Hantenweg - I 27

Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der TOEB-Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Schulte Tockhaus,

mit Ihrem Schreiben vom 01. Oktober 2018 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Im Rahmen der Planung möchten wir auf eine Tischlerei hinweisen, die nach Angaben in der Handwerksrolle in der Stooter Straße 20 liegt. Vor diesem Hintergrund sollte im Verlauf der weiteren Planung neben dem Lärm der naheliegenden Sportstätten auch der gewerbliche Lärm sachgemäß berücksichtigt werden.

Des Weiteren regen wir vor diesem Hintergrund an, im Sinne der Konfliktvermeidung die Art des Baugebietes von einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO in allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



EINGEGANGEN

- 7. Feb. 2019

AMT 61

DS 7/19

Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
z.Hd. Frau Schulte Tockhaus
45466 Mülheim an der Ruhr

04.02.2019
Seite 1 von 2

Aktenzeichen
310-11-11.196
bei Antwort bitte angeben

Herr Böhling
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94773-137
Mobil 0171 587 2685
Telefax 0209 94773-171
dirk.boehling@wald-und-
holz.nrw.de

Aufstellung des Bebauungsplanes „Hantenweg – I 27“

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

Ihr Schreiben vom: 01.10.2018 (eingegangen am 04.10.2018)

Ihr Zeichen: 61.3 – 93.24 – I 27

Sehr geehrte Damen und Herren,
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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Hantenweg – I 27“ befindet sich Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. gemäß
§ 1 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) der
überplant werden soll (siehe rot schraffierte Fläche auf beiliegendem Luftbild).

Bitte erstellen Sie ein eigenes Kapitel „Wald“ mit einer Waldbilanz im Um-
weltbericht / landschaftspflegerische Begleitplan, das die Erfassung des vor-
handenen Waldes, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme inklusive der
Prüfung von Alternativen und die erforderlichen forstrechtlichen Kompensa-
tionsmaßnahmen und den zu deren Umsetzung erforderlichen Zeitrahmen
(innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft) beschreibt.



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

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

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





Da ein solcher Umweltbericht / landschaftspflegerische Begleitplan noch nicht vorgelegt wurde, kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Dennoch weise ich darauf hin, dass für vorhandenen Wald i.S.d. Gesetzes, der überplant werden soll und nicht im Bebauungsplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt ist, eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung im Flächen-/Funktionsverhältnis von 1:2 (also die doppelte Fläche) im Benehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erzielt und im Bebauungsplan festgesetzt werden muss.

Gemäß § 39 LFoG NRW erfüllt jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart – damit auch die planerische Waldumwandlung - den Tatbestand der Waldumwandlung. Aufgrund dieser unmittelbar bindenden Bestimmung ist auch die Kommune für die in Rede stehende Planung ausgleichs- resp. ersatzpflichtig und muss diese Kompensation im Bauleitplanverfahren verbindlich regeln.

Falls die Kompensationen nicht innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden können, müssen Ersatzaufforstungen auf plangebietsexternen Flächen umgesetzt werden.

Für diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Ersatzaufforstungsflächen ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen. Die Erstaufforstungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

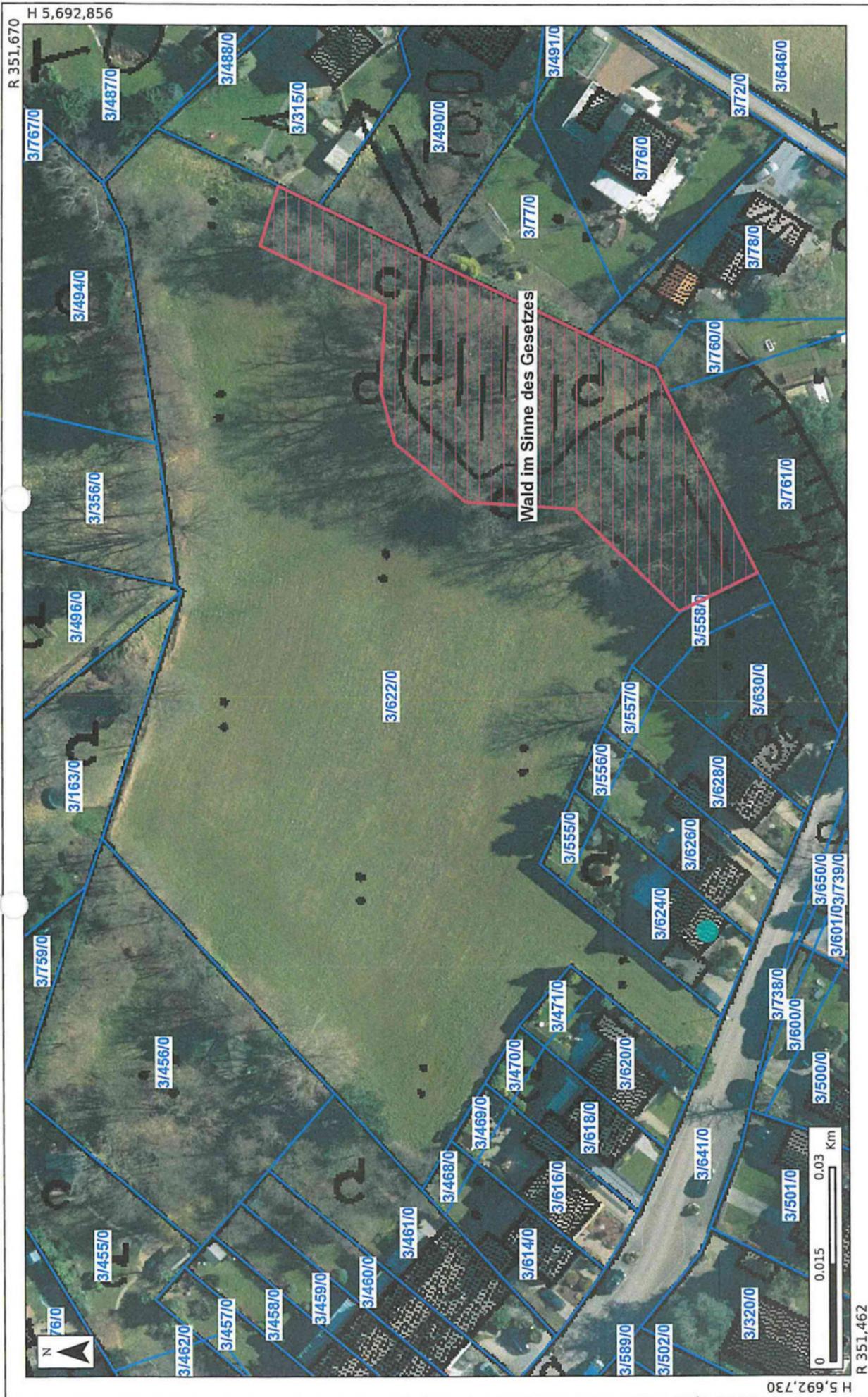
Meine Bedenken gegen eine Waldumwandlung bleiben solange bestehen, bis eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung im Benehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Flächenverhältnis von 1:2 im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Böhling

Anlage
Luftbild



Hantenweg - Mülheim a.d. Ruhr (Gem. Selbeck, 3/622)



Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen
Maßstab: 1:750
Datum: 04.02.2019
Erstellt von:

Bezüglich der dargestellten Geodaten gelten die Nutzungs- und Lizenzgebühren der zugrunde liegenden Dienste.
© Wald und Holz NRW, © Geobasis NRW, © Geobasis DE / BKG (2019), © Geologischer Dienst NRW, © Navlog GmbH, © Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland-Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
z.Hd. Frau Voss
45466 Mülheim an der Ruhr

06.10.2020
Seite 1 von 3

Aktenzeichen
310-11-11.196
bei Antwort bitte angeben

Herr Lenneps
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94773-131
Mobil 0171 5871431
Telefax 0209 94773-150
Lukas.Lenneps@wald-und-
holz.nrw.de

Aufstellung des Bebauungsplanes „Hantenweg 80 - I 27“

hier: erneute Beteiligung nach Planänderung

Ihr Schreiben vom: 30.09.2020 (eingegangen am 30.09.2020)

Ihr Zeichen: 61.3 – 93.24 – I 27

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Frau Voss,

Die Belange des Waldes sind bei dem o.g. Vorhaben berücksichtigt.

Deshalb sind von meiner Seite keine forstrechtlichen Bedenken gegen die
o.a. Planung vorzutragen.

Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Hantenweg – I 27“ befindet sich Wald gemäß § 2 Bundeswald- bzw. gemäß
§ 1 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) (siehe
rot schraffierte Fläche auf beiliegendem Luftbild). Dieser Wald wird laut den
vorliegenden Plänen als Wald festgesetzt.



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

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

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





Da jedoch in der aktuellen Planung lediglich 10 m Sicherheitsabstand zwischen dem vorhandenen Wald und der geplanten Baugrenze vorgesehen sind, **bestehen Gefahren**.

Wird kein ausreichender Abstand zwischen Wald und möglicher Bebauung (Bereich innerhalb der Baugrenze) eingehalten, ist es nicht auszuschließen, dass Gefahren für Leben und Gesundheit der Nutzer baulicher Anlagen bestehen. Dabei steht der Schutz von Personen im Vordergrund, die sich im Gebäude aufhalten. Gefahren für Leib und Leben drohen vor allem dann, wenn Waldbäume durch Windwurf bzw. -bruch auf die Gebäude stürzen. Hinzu kommt die Gefahr von Gebäudeschäden sowie der Zerstörung unter- und oberirdischer Versorgungsleitungen. Zum anderen gehen Gefahren für den Wald von bauliche Anlage am Waldrand aus. Je näher bauliche Anlagen am Waldrand stehen, desto größer sind die von ihnen ausgehenden Gefahren für die Funktionen des Waldrandes. Der Waldrand bedarf daher grundsätzlich des Schutzes durch eine „Pufferzone“ ohne Bebauung.

Damit die genannten Gefahren **ausgeschlossen** werden können, weise ich darauf hin bei der o.g. Planung einen Sicherheitsabstand von 30 m (eine zu erwartende baumfallende Länge) zwischen Baugrenze und Waldrand einzuhalten.

Ich empfehle zumindest eine Verschiebung der nächsten Baugrenzen in Richtung Nordwesten (Siehe angehängten Plananhang, gelber Kreis).

Wird dieser Sicherheitsabstand eingehalten, bestehen aus forstfachlicher Sicht gegen die o.g. Planung bezüglich der Abstandsflächen keine weiteren Gefahren.

Die Gefahren können aber auch unter den nachfolgenden Voraussetzungen zurückgestellt werden:

- Mit dem Forstamt abgestimmter Waldumbau im Gefahrenbereich (mind. in einer Tiefe von 10m) in einen gestuften Waldrand und die vertragliche Verpflichtung der dauerhaften Pflege und Erhaltung dieses Waldrandes

oder

- Eine durch die Forstbehörde genehmigte Waldumwandlung mind. für die Fläche des Gefahrenbereiches (ein Antrag auf Waldumwandlung ist beim Forstamt zu stellen)

•

oder



- Eine Haftungsverzichts- und Freistellungsvereinbarung zwischen Grundstücks- und Waldbesitzer oder aber eine Erstattung der Grundstücksbesitzer gegenüber dem Waldbesitzer als Aufwandsentschädigung bezüglich erhöhter Ausgaben zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht.

Zu diesem Zweck plant der Investor die Parzellierung der Baugrundstücke und der Waldfläche. Zwischen dem Investor und den künftigen Eigentümern der Baugrundstücke mit Waldanteil soll vertraglich die Verkehrssicherungspflicht auf die jeweiligen Eigentümer übertragen werden.

Der Erhalt der Waldfläche ist zu befürworten, die Aufteilung der Waldflächen mit kleinteiligen Verkehrssicherungspflichten jedoch nicht. Es ist sicherzustellen, dass die Käufer über ihre Rechte und Pflichten aufgeklärt werden und eine forst- und naturschutzfachliche akzeptable Waldbewirtschaftung und Walderhaltung sichergestellt wird. Darüber hinaus sind zivilrechtliche Konflikte zu erwarten. Eine einheitliche Bewirtschaftung ohne Parzellierung der Waldfläche ist zu bevorzugen.

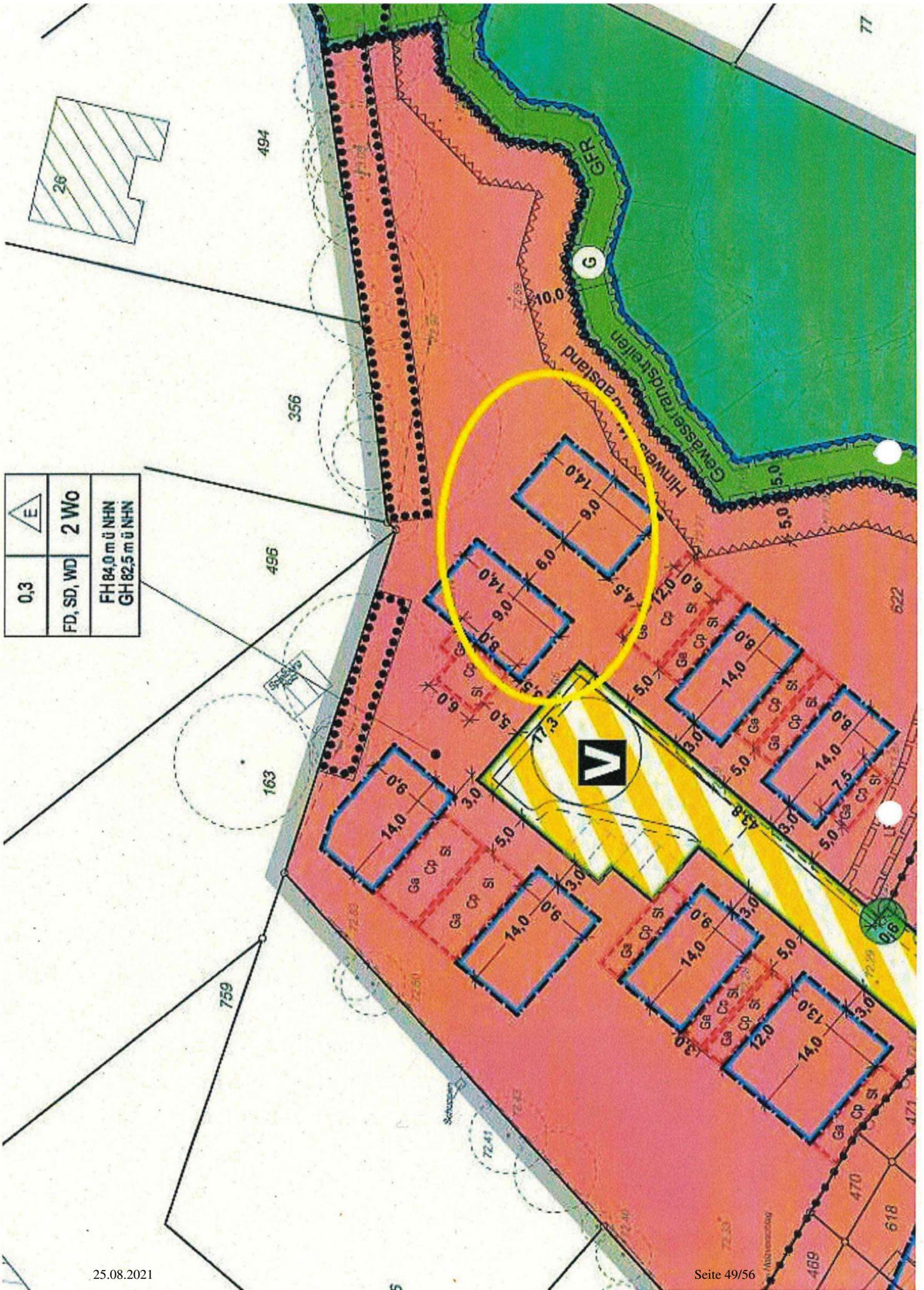
Sollte hier anders entschieden werden, so erbitte ich eine begründete Benachrichtigung.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lenneps

Anhang:
Planausschnitt



**Protokoll über die Öffentlichkeitsversammlung am 14.11.2018
im Bürgersaal der Katholischen Kirche St. Theresia von Avila,
Kastanienallee 7, 45481 Mülheim an der Ruhr**

**Bebauungsplan
"Hantenweg - I 27"**

Anwesend:

Besucher laut Anwesenheitsliste: 41
Hiervon Mandatsträger: kein Eintrag

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 Voß	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Frau Schulte Tockhaus	Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Vom externen Planungsbüro war anwesend:

Frau Wichardt ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Herr Bezirksbürgermeister Hübelbeck eröffnete die Öffentlichkeitsversammlung um 19.00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und erklärte den technischen Ablauf (Vorträge,

Wortmeldungen, Beantwortung von Fragen) der Veranstaltung. Im Anschluss daran übergab er das Wort an die Mitarbeiter der Verwaltung.

Herr Blasch erklärte den Anwesenden den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens (Einleitung, Auslegung, Satzung, Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeitsbeteiligungen). Abschließend gab er Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten und verwies auf die für alle ausliegenden Infoblätter „Datenschutzhinweise“.

Frau Schulz stellte die städtebaulichen Zusammenhänge dar und unterrichtete anhand des aktuellen städtebaulichen Konzeptes die Planabsichten. Abschließend erläuterte sie den Stand der Planung hinsichtlich durchgeführter bzw. erforderlicher Gutachten und Fachplanungen.

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

1 erzählte, er wohne direkt neben der vorgesehenen Zufahrt zu den Plangrundstücken. Er erfragte, ob die angedachte Zufahrt tatsächlich die richtige Zufahrt für das Gebiet sei, da die Zufahrt sehr schmal sei, in einer Sackgasse münde und Bedenken bestünden, dass z.B. die Feuerwehr die Grundstücke nicht anfahren könne.

1 hatte Bedenken, da die Zufahrt mit einer Breite von rund 8,50 m direkt an seinen Garten grenze. Er wies darauf hin, dass es ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster gebe, das besagt, dass neue Straßen von Altanliegergrundstücken und insbesondere den Wohnbereichen 20 m entfernt liegen müssten. Das Schlafzimmer und auch die Außenwohnbereiche (Terrasse) befänden sich innerhalb einer Entfernung von 20 m und seien somit betroffen. Er fragte, wer bzw. welcher Eigentümer für die Behebung der Straßenschäden aufkommen müsse? Die Zufahrtsstraßen würden zwangsläufig durch die Befahrung von Baufahrzeugen (30-Tonner) betroffen. Dies sei nicht zumutbar für die Nachbarn und ihn selbst.

Herr Blasch erläuterte, dass das angesprochene Urteil eine Einzelfallentscheidung sei. Die Auswirkungen z.B. durch Verkehrslärm auf die Nachbarn sind in jedem Planverfahren individuell zu prüfen. Die Zufahrtsstraße vom Hantenweg in das Plangebiet sei aus Sicht der Stadt mit einer Breite von 8,50 m ausreichend dimensioniert. Die Breite könne durch Grünstreifen verringert werden. Für Begegnungsverkehr sei eine Breite von 6 m und weniger hinreichend. Herr Blasch stellte klar, dass es sich bei den Zufahrtsstraßen um öffentliche Straßen handele und diese somit für alle Zwecke und für Jeden zur Verfügung stehen. Entsprechend seien die Zufahrtsstraßen (z.B. Hantenweg) auch für Baufahrzeuge befahrbar. Sofern die Straßen während der Baumaßnahmen durch Baufahrzeuge

beschädigt werden, müssen die Schäden aufgenommen und der Verursacher ermittelt werden. Einem Bauunternehmer müsse die Anfahrt zu einer Baustelle möglich sein. Baulärm sei grundsätzlich nicht zu vermeiden.

1 erfragte, welche Maßnahmen auf einer Breite von 8,50 m durchgeführt werden könnten, damit der Schallschutz gewährleistet werde. Er wies darauf hin, dass er gegen den Bebauungsplan klagen werde, da zu erwartender Baulärm über mindestens 3 Jahre nicht zumutbar sei.

Herr Blasch erklärte, dass es bei einem Angebotsbebauungsplan nicht möglich sei, eine zügige Umsetzung der Bebauung vorzuschreiben. Im Verfahren werde geprüft, ob das Vorhaben relevante Schallauswirkungen auf die Nachbarbebauung habe. Sofern dies der Fall sei, würden erforderliche Maßnahmen geprüft und die Umsetzung vorgegeben werden. Herr Blasch bat 1 ein Gespräch im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Erläuterung der Ergebnisse der noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung an. 2

2 bat darum, dass Entwässerungskonzept zu erläutern.

Frau Schulz führte aus, dass das Schmutzwasser der Mischwasserkanalisation im Hantenweg zugeführt werden solle. Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurden Versickerungsversuche auf dem Grundstück durchgeführt. Im Ergebnis sei eine Versickerung nicht möglich. Das Niederschlagswasser solle daher dem durch das Plangebiet verlaufenden Wirtzbach zugeführt werden. Hierbei sei darauf zu achten, dass eine gedrosselte Einleitung erfolge, um das Ökosystem des Bachs nicht zu stören und um Hochwasserereignisse zu vermeiden. Zur ordnungsgemäßen Einleitung erfolge eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der medI (Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft GmbH).

2 möchte wissen, warum eine separate Grünfläche festgesetzt werden soll und warum der Bachlauf nicht Teil des festgesetzten Reinen Wohngebietes werde.

Frau Schulz legte dar, dass der Bachlauf mit Gewässerrandstreifen und die umgebenden Gehölze langfristig erhalten soll und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche planungsrechtlich gesichert werde.

2 erkundigte sich, wann Einblicke in das Entwässerungskonzept möglich seien, da er als Unterlieger am Wirtzbach von der Einleitung des Niederschlagswassers in den Bach betroffen sei.

Frau Schulz erklärte, dass der Entwickler das Grundstück mit Bachlauf erworben habe. Das Entwässerungskonzept sei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine Beeinträchtigung der Unterlieger durch die Einleitung von Niederschlagswasser in den

Bachlauf erfolge nicht. Bürger könnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung informieren und Informationen über das Entwässerungskonzept erhalten.

Herr Blasch erläuterte, dass Unterlieger mit Umsetzung der Planung und der damit einhergehenden Entwässerung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt würden. Er stellte klar, dass bereits heute ein Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in das Gewässer fließe. Bei städtebaulichen Planungen sei es grundsätzlich Ziel, anfallendes Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zu versickern oder einem Vorfluter zuzuführen, um den örtlichen Grundwasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen bzw. zu verändern.

3 erfragte, wo der Bach im Plan verlaufe und ob dort keine Bebauung geplant sei?

Herr Blasch zeigte den Verlauf des Bachs auf dem Plan. Zum Bach sei ein Gewässerrandstreifen freizuhalten. Das den Bach umgebende Gehölz soll erhalten werden.

1 möchte wissen, ob es eine Regenrückhaltung vor Einleitung in den Bach geben würde?

Herr Blasch sagte, dass zunächst zu errechnen sei, wieviel Wasser anfalle. Das anfallende Wasser sei gedrosselt in den Bach einzuleiten, um mögliche Beeinträchtigungen des Baches und der Unterlieger auszuschließen. Entsprechend werde auch eine Regenrückhaltung z.B. durch einen Stauraumkanal oder ein Becken erforderlich.

1 erfragte, ob der Bau eines Regenrückhaltebeckens im Landschaftsschutzgebiet zulässig sei.

Herr Blasch stellte klar, dass sich das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet befinde.

1 erfragte, warum die Gebäude zweigeschossig mit Satteldach errichtet werden sollen, während die Umgebung von eingeschossigen Baukörpern geprägt sei.

Frau Schulz erläuterte, dass es auch in der näheren Umgebung zweigeschossige Baukörper gebe und auch Baukörper mit großzügig ausgebauten Dachgeschossen. Zur Beurteilung der Gebäudehöhe sei die absolute Gebäudehöhe viel entscheidender als die Geschossigkeit. Im weiteren Verfahren werde ermittelt, wie hoch die angrenzenden Gebäude sind. Ziel sei, dass sich die ermöglichte Bebauung in das Ortsbild einfügt. Im Bebauungsplan sollte zur Regelung eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Des Weiteren soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden.

Herr Blasch führte aus, dass es auch in der Umgebung großmaßstäbliche Gebäude gebe. Die im Plangebiet zuzulassenden Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzlich erfolge bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen eine Orientierung

an der näheren Umgebung, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Neuplanungen auch mal ein Geschoss mehr zulässig ist als im Bestand vorhanden ist.

4 stellte fest, dass statt 8 Wohneinheiten im Plangebiet auch 16 Wohneinheiten entstehen könnten. Dies würde zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen.

Herr Blasch bestätigte, dass im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen werden solle die maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässt. Eine weitere Beschränkung der Wohneinheiten sei nicht möglich. Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens werde die mögliche Anzahl an Wohneinheiten berücksichtigt.

4 erkundigte sich, wie es mit Parkplätzen aussehe?

Herr Blasch legte dar, dass die Errichtung von Stellplätzen bauordnungsrechtlich geregelt sei, d. h. ein Stellplatz je Wohneinheit. Im Bebauungsplan ist das Thema dann nur noch, wo die Garagen oder der Stellplätze angelegt werden sollen.

Frau Schulz erklärte, dass gemäß Bauordnungsrecht ein Stellplatz je Wohneinheit verpflichtend sei. Der Bebauungsplan sollte jedoch je Grundstück 2 Garagen ermöglichen. Auch der vor den Garagen entstehende Raum könne zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Die für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sollten vollständig im Bereich der Neubebauung umgesetzt werden.

1 stellte fest, dass die Grundstücke nicht günstig verkauft werden und er erkundigte sich, ob somit aus Kostengründen auch Doppelhäuser möglich seien. Er wollte wissen, ob auch evtl. zwei Eigentümer gemeinsam ein Grundstück erwerben könnten, um ein Doppelhaus zu errichten?

Frau Schulz erläuterte, dass im Bebauungsplan festgesetzt werden solle, dass nur Einzelhäuser zulässig seien.

Ein Bürger erkundigte sich, welche Grundflächenzahl (GRZ) und welche Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden soll?

Frau Schulz machte deutlich, dass vorgesehen sei, die Zulässigkeit der Bebauung auf den Grundstücken durch „enge Umfahrung“ der Gebäudekörper mit Baugrenzen zu definieren. Aufgrund der großen Grundstücksflächen werden die GRZ und GFZ daher nicht die entscheidenden Faktoren für die Bebauungsdichte sein.

Herr Blasch führte aus, dass in Wohngebieten üblicherweise eine GRZ von 0,4 festgesetzt werde. Dies würde bedeuten dass 40 % eines Grundstücks überbaut werden darf. Im vorliegenden Plangebiet solle jedoch wesentlich weniger Grundstücksfläche überbaut werden. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird die GRZ je Grundstück stark variieren.

5 erfragte, wie nachgewiesen werden könne, dass durch Baufahrzeuge entstandene Schäden an Straßen hervorgerufen würden? Die Bauzeit könne ja durchaus 10 Jahre betragen. Er sei besorgt, dass die Straße aufgrund entstehender Schäden saniert werden müssen und die angrenzenden Eigentümer an den Kosten beteiligt werden.

Herr Blasch erläuterte, dass eine öffentliche Straße grundsätzlich für jedermann befahrbar sei, auch für Baufahrzeuge. Da beim Angebotsbebauungsplan häufig nicht zeitgleich gebaut werde, könnte es schwierig sein, eine Beweissicherung durchzuführen. Es erfolge eine Beweissicherung des Straßenzustandes, d. h. der Zustand werde vorher und nachher dokumentiert.

2 gab den Hinweis, dass der TÜV Rheinland eine solche Beweissicherung auf Anfrage durchführe.

1 stellte fest, dass die Zuwegung zu den geplanten Einfamilienhäusern eine öffentliche Straße werde. Er erkundigte sich, ob er als Anlieger für den Bau der Straße zahlen müsse und ob er hier zukünftig eine Verkehrssicherungspflicht habe?

Herr Blasch stellte klar, dass der Investor über einen städtebaulichen Vertrag zur Errichtung der Planstraße verpflichtet werde. Die Straße werde anschließend an die Stadt Mülheim an der Ruhr übergeben. Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht komme es darauf an, wie die Straße gestaltet werde, so dass zum derzeitigen Zeitpunkt keine finale Aussage getroffen werden könne.

6 wollte wissen, ob die Grundstücke einzeln vermarktet werden oder ob das gesamte Grundstück an einen Investor verkauft werde?

Frau Schulz erläuterte, dass das Grundstück im Eigentum eines Investors sei. Dieser sehe eine Einzelvermarktung der Grundstücke vor.

5 stellte fest, dass das Grundstück heute Ackerland sei. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werde das Grundstück zu Bauland, so dass der Investor einen großen Gewinn einstreiche.

Herr Blasch entgegnete, dass es sich bereits jetzt aufgrund der Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan um einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) handle. Der Investor profitiere vom Verkauf, trage aber zudem die Kosten für das Planverfahren und die Erschließung. Es bestünde ein unternehmerisches Risiko bei der Entwicklung der Flächen.

5 fragte danach, ob der Investor auch für die Straßenschäden haftbar sei?

Herr Blasch verneinte dies, denn hierfür sei die entsprechende Baufirma als Verursacher haftbar zu machen. Allerdings sei der Nachweis, wer Verursacher sei, erfahrungsgemäß schwierig.

6 erkundigte sich, wie der zeitliche Ablauf sei und wann mit der Vermarktung der Grundstücke zu rechnen sei?

Frau Schulz erklärte, dass ein Bebauungsplanverfahren voraussichtlich rund 1 ½ Jahre dauern werde. Anschließend könne mit einer Vermarktung der Grundstücke gerechnet werden. Die Vermarktung obliege jedoch dem Eigentümer.

7 interessierte hinsichtlich der Entwässerungsplanung, ob das Schmutzwasser zum Hantenweg gepumpt werden müsse, da der Kanal im Hantenweg eine gewisse Höhe habe? Er erkundigte sich, ob die Kanalisation bzw. die Pumpenanlage in das Gemeinschaftseigentum der zukünftigen Grundstückskäufer übergehe oder ob sie öffentlich werde?

Frau Wichardt berichtete, dass das Entwässerungskonzept in Bearbeitung sei. Inwieweit es erforderlich werde, das Wasser zu pumpen werde sich zeigen. Die Straße sei als öffentliche Verkehrsfläche geplant und werde nach Errichtung inklusive der Kanalanlagen in das Eigentum der Stadt Mülheim an der Ruhr übergeben.

8 stellte fest, dass es sich bei der Zuwegung zum Hantenweg um eine Fahrradstraße handele und hier konkurrierende Nutzungen und Interessen aufeinander trafen. Er ist der Auffassung, dass die Ausweisung von Fahrradstraßen in Selbeck falsch sei. Im Bebauungsplan müsse die ausgewiesene Fahrradstraße als Sonderverkehrsfläche aufgenommen werden oder andernfalls um 350 m gekürzt werden und an der Stooter Straße enden.

Herr Blasch stellte klar, dass die Stooter Straße und der Hantenweg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lägen. Ob die Verkehrsregelung „Fahrradstraße“ richtig sei, werde zur Prüfung an das Amt für Verkehrswesen und Tiefbauamt bzw. Ordnungsamt als zuständige Fachämter gegeben.

9 erwiderte hinsichtlich der Fahrradstraße, dass der Hantenweg nicht als solche ausgewiesen sei, sondern nur die Stooter Straße. Der Hantenweg sei eine Spielstraße.

1 äußerte Bedenken hinsichtlich der Sicherheit der Kinder, wenn während der Baumaßnahmen 30-Tonner über die Spielstraße führen.

Herr Blasch erklärte, dass auch die Baufahrzeuge sich an die zulässige Schrittgeschwindigkeit in der Spielstraße halten und achtsam fahren müssten. Bei

Problemen können sich die Anwohner an das Ordnungsamt bzw. auch die Bezirksvertretung 3 wenden.

1 und ein weiterer Bürger warfen ein, dass bereits heute schneller gefahren werde als es zulässig sei.

Herr Hübelbeck bot den Anwesenden an, sich gerne an ihn zu wenden, sofern entsprechende Ordnungswidrigkeiten festgestellt würden.

10 erkundigte sich nach der Höhe der Grundstücksverkaufspreise.

Frau Schulz stellte klar, dass dies dem Investor obliege.

11 berichtete, dass er nördlich des Plangebietes eine Schreinerei betreibe. Er befürchte durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes Einschränkungen seines Betriebes.

Frau Schulz erläuterte, dass dem Planungsamt der Betrieb der Schreinerei bekannt sei und die Auswirkungen im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden. Dies geschehe auf Grundlage eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens. Bisher seien jedoch keine Beschwerden bekannt.

12 erzählte, dass sich im östlichen Plangebiet Rehe zwischen den umliegenden Grundstücken und dem im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestand aufhalten. Er bat zu prüfen, ob die geplante Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der östlichen Plangebietsfläche bis nach Norden fortgesetzt werden könne, um den Wildwechsel weiterhin zu ermöglichen.

Frau Schulz sagte zu, diesen Sachverhalt im weiteren Verfahren zu prüfen. Sie wies darauf hin, dass ein Artenschutzgutachten und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz erarbeitet werden.

1 berichtete, dass er im Plangebiet Hasen, Fledermäuse, einen Eisvogel und Buntspechte gesehen habe. Die Wiese sei ein wichtiger Rückzugsort für Tiere, da alle anderen Flächen rundherum landwirtschaftlich genutzt werden.

Frau Schulz verwies auf das zu erarbeitende Artenschutzgutachten, dort werde alles genau betrachtet.

Die Öffentlichkeitsversammlung wurde von Herrn Bezirksbürgermeister Hübelbeck um 20:05 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den 22.01.19



Versammlungsleiter



Protokollführerin

ISR Innovative Stadt- und
Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan
Fon: +49 2129 566 209-0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

Protokoll über die Anwohnerinformationsveranstaltung am 06.02.2020

in der dezentrale,

Leineweberstraße 15-17, 45468 Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan "Hantenweg - I 27"

Anwesend:

Besucher laut Anwesenheitsliste: 30 (24 laut ausgelegter Anwesenheitsliste)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Booß (Moderation und Leitung) Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Frau Schulz Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Frau Voß Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Frau Schulte Tockhaus Amt 61/Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Vom externen Planungsbüro war anwesend:

Frau Söhngen ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
(Protokollführerin)

Herr Booß eröffnete die Anwohnerveranstaltung um 17.00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und des Investors (Herr Pretzsch, Solid Hantenweg GmbH & Co. KG) und erklärte den technischen Ablauf (Vorträge, Wortmeldungen, Beantwortung von Fragen, Gesprächsregeln) der Veranstaltung. Im Anschluss daran übergab er das Wort an Frau Schulz.

Frau Schulz erklärte den Anwesenden den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens (Einleitung, Auslegung, Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeitsbeteiligungen, Satzung) und erläuterte die Möglichkeiten zur

Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der geplanten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Anschluss daran stellte Frau Schulz die vorbereitete Präsentation vor. Neben dem Bearbeitungsstand im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf die Lage des Plangebiets, den umzusetzenden Städtebaulichen Entwurf und die vorliegenden Fachgutachten eingegangen. Hierzu wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung unter Annahme von geplanten 8 und 16 (Worst-Case-Betrachtung) Wohneinheiten erläutert sowie die verträgliche Abwicklung über das Straßennetz belegt. In einem nächsten Schritt wurde die Erschließungsplanung des Büros Leinfelder Ingenieure dargelegt und es wurde insbesondere auf den geführten Schleppkurvennachweis für ein dreiachsiges Bemessungsfahrzeug (bspw. Müllfahrzeug) im Bereich des Knotenpunktes der Erschließungsstraße und des Hantenwegs eingegangen. Anknüpfend daran wurden die Ergebnisse des Schallgutachtens (Büro Peutz Consult) mit den Immissionsquellen des Verkehrslärms (Betrachtung von 8 und 16 Wohneinheiten) der maßgeblichen Lärmquellen der Autobahn A 52 und der Kölner Straße und den aufgrund der geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und den festsetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen vorgestellt. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Prüfung der neuen Erschließungsstraße gem. 16. BImSchV, des Sportlärms gem. 18. BImSchV sowie des Gewerbelärms gem. TA Lärm vorgestellt. Bei den im Plangebiet vorliegenden Lärmimmissionen werden die Grenzwerte und Immissionsrichtwerte nicht überschritten, sodass keine Schallschutzmaßnahme erforderlich werden. Darüber hinaus ging Frau Schulz in ihrer Präsentation auf die wesentlichen Inhalte der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro ISR) und der geplanten Entwässerung (Büro Leinfelder Ingenieure) über den Hantenweg sowie der gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in den Wirtzbach ein. In einem letzten Schritt wurden die Ergebnisse der durchgeführten Baumbewertung und des Wurzelsuchgrabens (beides Büro Draeger), des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Büro ISR) sowie der Erkundungsmaßnahmen zum Bergbau dem Plenum vorgestellt.

Herr Booß gab den anwesenden Bürgern anschließend die Möglichkeit, sich zu äußern und Fragen zu stellen. Im Verlauf der Anwohnerinformationsveranstaltung wurde auf diese Fragen und Bemerkungen eingegangen.

Ein Bürger wies die Verwaltung auf den bei Ostwind bestehenden Fluglärm des Düsseldorfer Flughafens hin.

Die Verwaltung wies hier auf die eingehaltenen Grenzwerte hin, gleichwohl wurde auf den in der Planzeichnung aufgenommenen Hinweis auf Fluglärm für das Stadtgebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr hingewiesen.

Ein Bürger fragte, wie viele Wohneinheiten (WE) geplant und ob Doppelhäuser zulässig seien.

Frau Schulz verwies auf das umzusetzende Städtebauliche Entwurfskonzept des Investors mit 8 freistehenden Einfamilienhäusern (EFH), somit 8 WE, und der grundsätzlichen Zulässigkeit von Einliegerwohnungen, somit bis zu 16 WE bei 2 zulässigen WE je Einfamilienhaus. Sie bezog sich auf die geltende Rechtsprechung, die es verbiete, nur eine Wohneinheit pro Gebäude planungsrechtlich festzusetzen.

Ein Bürger fragte, auf welchen Zeitraum die Schallbelastung ermittelt werde.

Frau Schulz verwies auf herangezogene, gemittelte Tageswerte gem. der geltenden einschlägigen Regelwerte.

Ein Bürger erfragte die Anzahl der Stellplätze pro WE.

Die Verwaltung bezog sich auf die geltende Bauordnung NRW, nach der 1 Stellplatz pro WE, somit bei maximal 2 WE pro EFH, 2 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen sind. Herr Booß fügte an, dass eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz zulässig sei. Frau Schulz ergänzte, dass gem. des Städtebaulichen Entwurfs je 2 Garagen und 2 vorgelagerte Stellplätze auf den Grundstücken realisiert werden können.

1 möchte gerne wissen, wie viele Geschosse die geplante Bebauung aufweisen werde und verwies auf die im Bestand vorhandene 1,5 geschossige Bebauung.

Frau Schulz erläuterte, dass es auch in der näheren Umgebung zweigeschossige Baukörper gebe und auch Baukörper mit großzügig ausgebauten Dachgeschossen. Zur Beurteilung der Gebäudehöhe sei die absolute Gebäudehöhe viel entscheidender als die Geschossigkeit. Frau Schulz und Frau Söhngen erläuterten, dass eine zweigeschossige Bebauung mit Dach geplant sei, deren harmonisches Einfügen in die Höhenlandschaft durch die Festsetzung einer 2-Geschossigkeit und einzuhaltenden First- und Traufhöhen sichergestellt werde.

Mehrere Bürger erkundigen sich nach der geplanten Entwässerung des Plangebiets, der Größe des Stauraumkanals, der Berücksichtigung von Starkregenereignissen, der technischen Umsetzung der gedrosselten Einleitung, der Überflutungsgefahr und der Entwässerung der Planstraße. Ein Bürger wollte darüber hinaus wissen, ob die zulässige 2. Garage im Entwässerungskonzept enthalten sei.

Frau Schulz informierte darüber, dass das anfallende Schmutzwasser in das bestehende Kanalsystem im Hantenweg und das Niederschlagswasser gedrosselt in den Wirtzbach eingeleitet werden solle. Eine Versickerung sei aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich. Die Kanalgrößen wurden für ein zugrunde gelegtes 3-jähriges Regenereignis ausreichend dimensioniert. Frau Söhngen erläuterte die Entwässerung der Planstraße über das einzubauende Längs- und Quergefälle innerhalb des Straßenbaukörpers (Mittelrinne) sowie die gedrosselte Einleitung (5 l/s) über ein technisches Bauwerk. Darüber hinaus wurde auf die geringe Versiegelung des Plangebiets verwiesen, wodurch die Überflutungsgefahr reduziert werden könne. Zur weiteren Gefahrenreduzierung im

Hantenweg werde die Installation eines Notüberlaufs technisch geprüft. Frau Schulz bestätigte, dass die zulässige 2. Garage in der Entwässerungsplanung berücksichtigt worden sei.

■ 2 ■ gab zu Bedenken, dass die geplante Entwässerung auf seinem Grundstück verlief.

Frau Schulz nahm diese Anmerkung auf. Hierzu werde eine Prüfung erfolgen, wo sich der entsprechende Grenzstein befinde.

■ 2 ■ erfragte, ob die Gutachten bereits verfügbar seien, ob bereits jetzt die Abgabe einer Stellungnahme möglich sei, von wem der Offenlagebeschluss gefasst werde und wann die Offenlage erfolgen solle.

Frau Schulz gab an, dass die eingeholten Fachgutachten und Stellungnahmen erst zur geplanten Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 30 Tagen verfügbar seien und während dieses Zeitraums im Internet zudem als Download öffentlich zur Verfügung stünden. Grundsätzlich sei die Abgabe einer Stellungnahme bereits jetzt möglich, aber die Fachgutachten seien für die Öffentlichkeit noch nicht verfügbar. Der Offenlage-Beschluss werde voraussichtlich Ende August 2020 durch den Planungsausschuss eingeholt, sodass nach der Bekanntmachung im Amtsblatt ab ca. September 2020 die öffentliche Auslegung erfolge.

Ein Bürger erkundigte sich hinsichtlich der Thematik der Steingärten, welche Regelungen es für Gärten/Vorgärten gebe und wie hoch der Pflanzanteil sei.

Frau Schulz führte an, dass eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werde, die Steingärten als Gestaltungselement als unzulässig festsetze und stattdessen Gärten mit Ausnahme von Hauszuwegungen etc. gärtnerisch anzulegen seien. Die Versiegelung sei durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 begrenzt. Darüber hinaus verwies Herr Booß auf die Unzulässigkeit von Steingärten gem. § 8 Bauordnung NRW und ein grundsätzliches Vollzugsproblem der Bauaufsichtsbehörde, da die Abnahmen bereits erfolgen, wenn die Freianlagen noch nicht angelegt worden sind.

■ 2 ■ stellte die Rückfrage, ob bei einer GRZ von 0,2 und Grundstücksgrößen von ca. 800 m² bei 2 WE ca. 400 m² bebaut werden.

Frau Schulz verwies darauf, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bei einer Grundstücksfläche von ca. 600 bis 1200 m² die Errichtung von Gebäuden mit ca. 14 m x 12 m planungsrechtlich ermögliche. Darüber hinaus seien weitere Flächen u.a. für Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und könnten somit versiegelt werden. Dennoch sei die GRZ von 0,2 einzuhalten.

Ein Bürger fragte, ob diese Gebäudemaße inklusive oder exklusiv der Garage zu verstehen seien.

Frau Schulz erläuterte, dass sich diese Maße exklusive der Garage zu verstehen sei. Diese seien gesondert zeichnerisch festgesetzt.

20) gab zu Bedenken, dass die Planstraße direkt entlang ihres Grundstücks verlaufe und zudem die Abgase der einparkenden Pkw auf den öffentlichen Stellplätzen in den Gartenbereich gelangen.

Frau Schulz führte an, dass lediglich 4 öffentliche Stellplätze realisiert werden und somit dem etwaigen Eintrag von Geruchsmissionen in den Gartenbereich nicht entgegengewirkt werden könne. Jedoch verwies sie auf das Gebot der Rücksichtnahme und die Entfernung der Stellplätze zum Gartenbereich.

Ein Bürger erkundigte sich nach dem Baumbestand, dem Umgang mit zu fällenden Bäumen und deren rechtlichen Verfügbarkeit, wenn diese auf Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs stehen. 2 fragte, ob die Bäume im Bereich der geplanten Einleitung in Richtung Wirtzbach erhalten blieben.

Frau Schulz klärte hinsichtlich des erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und der durchgeführten Baumbewertungen und Wurzelsuchgraben darüber auf, dass auf deren Grundlage lediglich die Fällung von 9 Bäumen erforderlich werde, welche direkt innerhalb des Plangebiets durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Im Weiteren werde auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit der darin enthaltenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwiesen. Der Wirtzbach sowie der bestehende Wald werden durch die Festsetzung einer Waldfläche planungsrechtlich gesichert. Zudem sei das Anlegen eines gehölzfreien Waldsaums vorgesehen. Darüber hinaus reagiere die Planung auf die Scheinzypresse am Plangebietseingang, sodass deren Erhalt angestrebt sei. Es könne zudem nicht über Bäume außerhalb des Geltungsbereichs verfügt werden, jedoch könne es nicht ausgeschlossen werden, dass diese durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Gemäß des in der Planung berücksichtigten Nachbarschaftsrechts NRW seien alle Bäume ab einem Alter von 6 Jahren geschützt – darüber werde auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr verwiesen.

Ein Bürger führte an, dass im Wald nicht alle Bäume in Gänze in der Vermessungsgrundlage aufgenommen seien.

Frau Schulz nahm dies auf. Dies werde im weiteren Verfahren geprüft.

Ein Bürger stellte fest, dass eine Eiche falsch verortet worden sei.

Frau Schulz erläuterte, dass die Bäume gutachterlich untersucht wurden und nur die Bäume betrachtet wurden, die im Plangebiet stehen.

██████████ konstatierte, dass die Baufahrzeuge um die Eiche poltern würden. Wenn er im Garten sitze, würden die Baustellenfahrzeuge am Grundstück vorbeifahren – sei dies im Schallgutachten berücksichtigt worden? Mehrere Bürger fragten zudem, wie lange die Baustelle eingerichtet werde. Ein Bürger fragte, ob man mit einer Schotterstraße (Staubbelastung) leben müsse und ein weiterer Bürger fragt, ob man sich das Plangebiet verwaltungsseitig angeschaut hätte – die Immissionswerte könnten nicht eingehalten werden.

Herr Booß und Frau Schulz gaben die Auskunft, dass man es nicht abgesehen könne, wie lange die Baumaßnahmen andauere – dies könne bis zu 10 Jahren (als grober Anhaltswert) dauern, da der Investor eine Einzelvermarktung der erschlossenen Grundstücke und vorerst keinen Bau der Gebäude durch einen Generalunternehmer vorsieht. Man habe sich das Plangebiet angeschaut - Baulärm sei grundsätzlich nicht zu vermeiden und werde regelmäßig nicht in einem Schallgutachten inkludiert. Die Staubbelastung könne durch Bewässerungsmaßnahmen reduziert werden.

Ein Bürger fragte, wie sein Haus vor einer Absenkung (Statik) gesichert werde könne und wer bzw. welcher Eigentümer für evtl. Bauschäden aufkommen müsse? Ein Nachweis sei bei 8 Einzelhäusern schwer zu führen. Man habe auch Rechte

1	16
---	----

 gaben zu bedenken, dass der Hantenweg nicht für den Schwerverkehr ausgelegt sei. Sie möchten wissen, wer für die Haftung und die entstehenden Kosten zuständig sei. Herr Blasch habe gesagt, dass es sich um eine öffentliche Straße handle und somit die Kosten durch die Anwohner zu tragen seien.

Herr Booß verwies auf ein privatrechtliches Beweissicherungsverfahren, welches die Anwohner zum Eigenschutz selbst bspw. durch fotografische Nachweise in Form einer engmaschigen Dokumentation durchführen müssen. Herr Booß ergänzte, dass das Tiefbauamt genauere Aussagen hierzu machen könne. Es verwies auf das im Grundgesetz verankerte Prinzip „Eigentum verpflichtet“. Die Stadt habe ein Eigeninteresse an der Beweissicherung. Ggf. sei eine gemeinsame Regelung mit dem Investor denkbar.

Mehrere Bürger fragten nach, wer für die Kosten der Sanierung des Hantenwegs zahle, der als Zufahrtsstraße zum Plangebiet zwangsläufig durch die Befahrung von Baufahrzeugen (30-Tonner) in ca. 10 Jahren betroffen und somit sanierungsbedürftig sei. Sei die Zahlung von Erschließungs- und sonstigen Beiträgen für die Planstraße notwendig und gelte die Verkehrssicherungspflicht? Ein weiterer Bürger fragte nach, ob ein Gutachter sich die Schäden anschauere – er führte aus, dass sich der Hantenweg seit 30 Jahren nicht verändert habe.

Herr Booß verwies hinsichtlich etwaiger Straßenschäden auf die Zuständigkeit des Tiefbauamtes der Stadt Mülheim an der Ruhr. Auch hier wurde eine fotografische Dokumentation empfohlen. Aufgrund des vorgesehenen Ein- und Ausfahrtsverbots

entfallen keine Beiträge oder sonstige Verpflichtungen an die Bewohner des Hantenwegs – eine Erschließung der bestehenden Bebauung des Hantenwegs an die Planstraße werde somit untersagt.

Ein Bürger wies darauf hin, dass es ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster gebe, das besagt, dass neue Straßen von Altanliegergrundstücken und insbesondere den Wohnbereichen 20 m entfernt liegen müssten. Das Schlafzimmer und auch die Außenwohnbereiche (Terrasse) befänden sich innerhalb einer Entfernung von 20 m und seien somit betroffen. Es werde eine Klage bis zum Oberverwaltungsgericht angestrebt. Er verwies auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Augustastraße – Q 22 (v)“ der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Frau Schulz und Herr Booß gaben an, dass sie das Gutachten nicht kennen und es sich um eine Einzelfallentscheidung handeln müsse – ein grundsätzlicher Anspruch auf Ruhe bestünde nicht. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.11.2018 gab Herr Blasch die Information, dass das angesprochene Urteil eine Einzelfallentscheidung sei. Die Auswirkungen z.B. durch Verkehrslärm auf die Nachbarn sei im Plangebiet geprüft worden – hierzu werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Grundsätzlich stehe der Rechtsweg offen.

20 regte an, die Grünstreifen bitte beidseitig auszubilden, da sie befürchte, dass die Autos in den Garten einbrechen könnten. Darüber hinaus fragte sie, wer für die Pflege der Grünstreifen verantwortlich sei.

Frau Schulz gab an, dass das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau (Amt 66) für die Pflege des Straßenbegleitgrüns verantwortlich sei. Eine Festsetzung dieses Straßenbegleitgrüns (weder ein- noch beidseitig) im Bebauungsplan erfolge nach Abstimmung mit den Fachämtern nicht.

Ein Bürger erkundigte sich, wie hoch die Kosten für Entwässerungseinrichtungen und die Straße seien und wer diese trage. Man befürchte, dass die Bürger dies später zu zahlen hätten.

Frau Schulz führte an, dass die Kosten hierfür sowie für die Straße vom Investor übernommen werden – dies werde im städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag geregelt. Zukünftig werden die Entwässerungseinrichtungen und die Straße kostenlos in das Eigentum der Stadt übergehen. Wartungskosten für die Regenrückhaltung werden von der Stadt übernommen. Reinigungsintervalle werde die Stadt prüfen.

Ein Bürger fragte, ob im aufzustellenden Bebauungsplan Dachformen festgesetzt werden, wie viele Geschosse zulässig seien und ob die festzusetzende Dachform nicht an die Dachform der vorhandenen Bebauung anzupassen sei.

Frau Schulz antwortete, dass eine Festsetzung zu Dachformen nicht vorgesehen sei. Somit seien sowohl Flach- als auch geneigte Dächer innerhalb des Plangebiets zulässig. Frau Söhngen ergänzte, dass die Geschossigkeit in der Umgebung geprüft worden sein. Hinsichtlich der Geschossigkeit sollen 2 Vollgeschosse sowie ein weiteres Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gem. Bauordnung NRW) zulässig sei. Um ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in die bestehende Bebauung zu gewährleisten, solle darüber hinaus eine Festsetzung zur Begrenzung der First- und Gebäudehöhe erfolgen. Somit sollen die Festsetzungen eine zukünftige Bebauung mit einer absoluten Höhe von rund 9,5 m bis 11,5 m ü. Bestandsgelände ermöglichen.

Ein Bürger merkte an, dass es sich beim Hantenweg um eine verkehrsberuhigte Spielstraße handle und sich im Bereich Stooter Straße/Hantenweg eine Engstelle mit einer Straßenbreite von nur 4,70 m und zusätzlichen Pflanzkübeln befinden. Er fragte, wie man in das Plangebiet komme. Er warf vor, dass sich die Stadtplaner nicht mit dieser problematischen Situation beschäftigt hätten. Ein Bürger führte an, dass es sich beim Hantenweg vor ca. 30 Jahren um einen Schlammweg gehandelt hätte. Darüber hinaus ergänzte ein weiterer Bürger, dass an den Müllabfuhrtagen der MEDL ein kompletter Verkehrsstillstand herrsche. Ein weiterer Bürger befürchtete, dass lange Wartezeiten durch den zusätzlichen Verkehr auf dem Hantenweg zu erwarten sei. Es wurde gefragt, an wen man sich hierzu wenden könne.

Frau Schulz führte an, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro Leinfelder Ingenieure eine Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung der zusätzlichen Verkehrserzeugung durch die Bebauung des Plangebiets sowie eine Erschließungsplanung erstellt worden sei. Insgesamt stelle sich die Verkehrsbelastung für den Hantenweg durch die tägliche Mehrauslastung als gering und verträglich dar, sodass keine verkehrliche Überlastung des Hantenwegs zu erwarten sei. Durch die Festsetzung einer Mischverkehrsfläche und einer ordnungsrechtlich zu regelnden Verkehrsberuhigung werde die Planstraße ebenfalls verkehrsberuhigt organisiert. Trotz des vermeintlichen Flaschenhalses an der Stooter Straße/Hantenweg, welche eine öffentliche und für jeden zur Verfügung stehenden Straße darstellt, werde keine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs erwartet. Grundsätzlich bewerte das Tiefbauamt den Bauzustand der Straßen regelmäßig. Frau Schulz ergänzte, dass man sich mit dem Tiefbauamt in der Abstimmung befinde und ein Hinweis hierzu an das Fachamt gegeben werde. Es werde eine Prüfung durch das Ingenieurbüro Leinfelder erfolgen.

Ein Bürger gab zu bedenken, dass die Straßenradien des Hantenwegs für Schwerlastverkehr nicht ausreichend seien und zudem die Pflanzkübel weggenommen werden müssten.

Frau Schulz führte an, dass auch bereits heute Anlieferungs- und Begegnungsverkehr im Hantenweg problemlos stattfinde, somit die Straße ausreichend dimensioniert sei. Darüber hinaus sei für die Planstraße ein Schleppkurvennachweis (Büro Leinfelder Ingenieure) geführt worden, sodass auch diese Straße ausreichend dimensioniert sei.

Ein Bürger fragte, wohin man als Anwohner des Hantenwegs sein Auto abstellen solle. Er befürchtete, dass die neuen Anwohner die Stellplatzflächen belegen würden. Ein Stellplatzmangel werde drohen.

Herr Booß stellte klar, dass der jeder Anwohner seinen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweisen müsse – die Verantwortung obliege dem Verursacher. Etwaige Falschparker seien ordnungsrechtlich zu verfolgen. Es könne nicht erwartet werden, immer in der Nähe seiner Wohnung/seines Hauses einen Stellplatz zu bekommen – diese seien grundsätzlich den Besuchern als öffentliche Stellplätze vorbehalten.

Ein Bürger führte an, dass es während der Bauphase zu Begegnungsverkehr komme, wenn ein LKW aus der Planstraße in die Stooter Straße abbiegt. Hier sei ggf. eine Verkehrsregelung wie ein Stopp-Schild erforderlich.

Herr Booß führte an, dass diese Angelegenheit an das Tiefbauamt weitergegeben werde.

Ein Bürger merkte kritisch an, dass in den letzten Jahren bereits mehrere Investoren (u.a. Ten Brinke) Interesse an der Entwicklung des Plangebiets gehabt hätten. Der Rat hätte die Entwicklung des Gebiets abgelehnt. Warum solle nun doch dort gebaut werden? Dies sei nicht nachvollziehbar und verwies auf den Bebauungsplan „Kölner Straße / Stooter Straße – I 25“ (Infrastruktur sei nicht vorhanden) und das Gewerbegebiet in Ratingen. Wurde dies mit den politischen Gremien abgestimmt? Ein weiterer Bürger führte an, dass die vorherige Entwicklung der Flächen aufgrund der Lage im Außenbereich abgelehnt worden sei – somit sei dies keine Innenentwicklung.

Frau Schulz verwies darauf, dass die grundsätzliche Abwägung zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets bereits auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes getroffen worden sei. Hierbei wurden die vorliegenden Flächen am Hantenweg im Zuge der Abwägung der Belange für eine wohnbauliche Entwicklung bestimmt und vorbereitet. Bei der Entwicklung der Plangebietsflächen handele es sich um Flächen, welche im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen (RFNP) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)/Wohnbaufläche dargestellt sind. Die Ziele und Grundsätze des RFNP auch in der Funktion als Landschaftsrahmenplan stehen der angestrebten Entwicklung nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Hantenweg – I 27“ könne somit aus dem rechtswirksamen RFNP entwickelt werden. Darüber hinaus sei eine Nachfrage nach weiteren Wohnbauflächen vorhanden, sodass dieser vergleichsweise

lockeren Bebauung durch die Fassung des Einleitungsbeschlusses politisch zugestimmt worden sei. Darüber hinaus handele es sich bei den Flächen des Plangebiets um Flächen, welche planungsrechtlich gem. § 35 BauGB, somit als Flächen im Außenwohnbereich, zu beurteilen sind. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig – eine Entwicklung gem. § 34 BauGB sei nicht möglich. Grundsätzlich sei zwischen Innenentwicklung und Innenbereich zu unterscheiden. Es handelt sich somit um eine Innenentwicklung, da die Flächen bereits erschlossen (ÖPNV, Infrastruktur, Bäckerei, etc. vorhanden) sind. Insgesamt könne somit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden.

Ein Bürger stellte dar, dass für junge Familien der Erwerb eines Hauses für 800.000 – 900.000 Euro nicht zu schaffen sei.

Frau Schulz konnte dies nachvollziehen, jedoch könne der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen treffen – dennoch bestehe weiterer Wohnflächenbedarf. Eine Regelung hinsichtlich der Zielgruppe der zukünftigen Bewohner sei nicht Regelungsinhalt des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Ein Bürger warf der Stadt vor, dass man sich keine Gedanken um die Infrastrukturplanung gemacht habe.

Frau Schulz verneinte dies. Die Kölner Straße sei zwar tageszeitabhängig stark belastet, jedoch nicht an der Belastungsgrenze. Wenn eine Auslegung anhand der Verkehrsbelastung zur Spitzenstunde zu erfolgen hätte, müsse die Straße die dreifache Straßenbreite aufweisen.

Ein Bürger gab zu bedenken, dass der Wirtzbach schon jetzt voll ausgelastet sei. Schon heute stehen Grundstücke unter Wasser. Bei einer Einleitmenge von 430 m³ Wasser und einer Rückhaltung von 30 l/Tag werde befürchtet, dass eine Überflutung der Nachbargrundstücke möglich sei. Ggf. sei ein Wall in Richtung des Waldes, der ca. 1 m tiefer liegt als das Grundstück, erforderlich.

Frau Schulz nahm diese Anregung auf. Es werde eine Prüfung der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen durch das Büro Leinfelder Ingenieure und der Unteren Wasserbehörde (UWB) erfolgen. Frau Söhngen erläuterte, dass grundsätzlich eine Rückhaltung von 57 m³ für Niederschlagswasser sowie eine Einleitdrosselung von 5 l/s vorgesehen seien. Die Installation eines Notüberlaufs werde durch das Ingenieurbüro geprüft.

Ein Bürger fragte, ob Planungsalternativen geprüft worden seien.

Frau Schulz bejahte dies. Es seien sowohl eine dichtere Bebauung als auch eine Nullvariante (Verbleib heutiger Bestand) geprüft worden. Im Ergebnis habe man sich für die vorliegende Variante entschieden, da diese eine behutsame Nachverdichtung im Sinne

der örtlichen Strukturen vorsieht und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage leiste.

Ein Bürger fragte, ob in der Verkehrsuntersuchung auch eine Betrachtung der Anlieferungsverkehre durch DHL erfolgt sei.

Frau Schulz bejahte dies. Lieferverkehre seien u.a. neben dem Pkw-Besetzungsgrad ebenfalls mit in die Berechnung zur Ermittlung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) eingeflossen.

Ein Bürger kritisierte, dass er bei einem Mehrverkehr von 53 Pkw/Tag morgens ca. 15 min länger an der Ampel am Knotenpunkt Stooter Straße/Kölner Straße warten müsse.

Frau Schulz erklärte, dass in der Spitzenstunde zwischen 7 bis 8 Uhr morgens lediglich 4 zusätzliche Pkw zu erwarten seien – dies sei verträglich und zumutbar.

Ein Bürger gab die Sicherheit insbesondere spielender Kinder zu bedenken. Wie solle dies geregelt werden?

Frau Schulz führte aus, dass sich auch Baustellenfahrzeuge an die Verkehrsvorschriften einer verkehrsberuhigten Straße halten müssen. Die Einrichtung einer Baustellenampel sei zu prüfen. Evtl. daraus resultierende Einschränkungen in der Nutzung der öffentlichen Stellplätze im Hantenweg seien ordnungsrechtlich zu regeln. Herr Booß ergänzte, dass eine evtl. erforderliche Beschilderung durch das Ordnungs- und Tiefbauamt zu regeln sei.

1 erkundigte sich, wie der Planungsstand zum Gewerbegebiet an der Bundesautobahn A 52 sei, bei dem bis zu 70 ha Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen. Dies stelle eine zusätzliche Belastung dar.

Herr Booß gab hierzu die Auskunft, dass aufgrund des geringen Bearbeitungsstands keine neuen Informationen zum Wirtschaftsflächenkonzept vorliegen und die Fachverwaltung diese Flächenentwicklung kritisch sehe. Eine Diskussion im politischen Raum stehe an.

2 fragte, wie die Absicherung der Straße erfolge und ob Sondernutzungsanträge hierzu erforderlich seien.

Herr Booß verwies darauf, dass zur Gefahrenabwehr das Ordnungsamt hierfür zuständig sei. Ggf. werden einzelne Flächen für Baukräne etc. gesperrt. Dies erscheine jedoch zum jetzigen Zeitpunkt als unwahrscheinlich.

Ein Bürger fragte, wie die Rückhaltung des Niederschlagswassers bei einem Rückhaltebecken mit einer Tiefe von 90 cm erfolge und welche Größe die Baumaschinen für die Entwässerungsmaßnahmen aufweisen.

Frau Schulz führte an, dass hierzu eine Prüfung durch das beauftragte Erschließungsbüro erfolgen werde.

20 stellte klar, dass sie nicht bereit sei, im Winter im Bereich der Planstraße Schnee zu schaufeln. Darüber hinaus wollte er wissen, wie der Grundsteuerbescheid für ein Eckgrundstück aussehe.

Frau Schulz verneinte die Pflicht zum Schneeschaufeln. Es erfolge eine Prüfung der Grundsteuerbescheide für Eckgrundstücke – hierzu könne keine Auskunft gegeben werden, da dies nicht den Themenbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasse.

Ein Bürger fragte, ob 4 öffentliche Stellplätze in der Planstraße bei 8 bis 16 Wohneinheiten ausreichen. Es wurde angeregt, ggf. die Grundstücke zugunsten der Schaffung von mehr öffentlichen Stellplätzen zu verkleinern, wengleich dies einen Gewinnverzicht zur Folge habe.

Frau Schulz erläuterte, dass ein Stellplatzschlüssel von 0,25 Stellplätzen pro Wohneinheit für Besucher zur Anwendung komme. Grundsätzlich ermögliche der Bebauungsplan 2 Garagen pro Grundstück sowie 2 vorgelagerte Stellplätze. Somit seien die Besucherstellplätze zur Bedarfsdeckung ausreichend. Eine Reduzierung der Grundstücksgrößen sei nicht geplant.

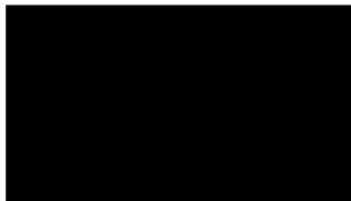
Die Anwohnerinformationsveranstaltung wurde von Herrn Booß um 19:03 Uhr beendet.

Mülheim an der Ruhr, den 05.03.2020

20 / 21



DING
22.11.2018
AMT



Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

61-3

29.11.2018

DS 29.11.18

**Bebauungsplan “Hantenweg - I 27”
Stellungnahme zum Darlegungstext**

Sehr geehrte Damen und Herren.

wir sind als Eigentümer/ Bewohner des Hauses [redacted] von der Hinterland-
bebauung des Hantenwegs und insbesondere von der geplanten Erschließungsstraße
gem. dem jetzt bekannt gemachten Bebauungsplan unmittelbar betroffen. Zum
Darlegungstext des Bebauungsplans nehmen wir daher im Einzelnen wie folgt Stellung:

Dem Stadtplanungsamt ist bekannt, dass aufgrund in der Vergangenheit mehrfach
gescheiterter Bauversuche sich die Anwohner des Hantenwegs vehement gegen
eine Verdichtung des Siedlungsgebiets ausgesprochen haben. Es ging dabei, wie seitens
der Verwaltung vorgetragen wurde, nicht um den Verlust des Ausblicks auf eine
schöne Landschaft, sondern insbesondere um die damit einhergehenden massiven
Verkehrs- und Immissionsprobleme (Einzelheiten hierzu s.u.)

Zu Teil A, 3.1 Anlass zur Planaufstellung

Ein nachvollziehbarer Anlass wird nicht dargelegt.

Wie Sie unter Teil A, 1.2 Bestandsbeschreibung richtig feststellen, zeichnet sich die
Umgebung des Plangebietes durch einen aufgelockerten dörflichen Charakter aus.
Genau das ist der Grund, warum wir und andere Anwohner hier hergezogen sind bzw.
was diese Gegend als Wohngegend attraktiv macht. Wir wollen dies daher auch
weiterhin bewahren und nicht durch eine Verdichtung der Bebauung zu einer - wie Sie
es ausdrücken - “Mantelbevölkerung” der Stadt werden.

-1-

Bei exzessiver Fortschreibung dieses Konzepts besteht die Stadt Mülheim an der Ruhr bald nur noch aus einer Mantelbevölkerung und einer verödeten City. Gerade im Innenstadtbereich wäre dringend notwendig, die vorhandenen Siedlungsstrukturen attraktiver zu gestalten, um dem Leerstand entgegenzuwirken, bevor eine Ausdehnung auf die Randbezirke erfolgt.

Den von Ihnen genannten Anlass müssen wir daher als konstruiert zurückweisen.

In diesem Zusammenhang möchten wir zudem auf die Regelungen des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hinweisen, wonach vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Dieses vorgenannte Kriterium wird durch die vorliegende Planung verletzt. Das Vorhaben trägt mithin auch nicht dem Ziel Rechnung, dass eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen einer Inanspruchnahme von "freier" Landschaft vorzuziehen ist.

Zu Teil A, 3.2 Ziele der Planung

Es ist zunächst nicht zu beanstanden, dass die Stadt Mülheim an der Ruhr zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung Flächen entwickelt und den Bau von 8 Einfamilienhäusern plant; dazu trägt das Vorhaben jedoch nichts bei. Vermutlich wird hier der Bedarf für eine Düsseldorfer Klientel des in Düsseldorf ansässigen Projektentwicklers bedient.

Schließlich benötigen der Bachlauf und seine Umgebung keine entsprechende Sicherung durch Festsetzung einer privaten Grünfläche, sondern sollten vielmehr unberührt - wie derzeit - bleiben, um das vorhandene, funktionsfähige Biotop nicht zu schädigen.

Zu Teil A, 4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen soll über einen Erschließungstich bewerkstelligt werden. Dieser würde rechtwinklig vom Hantenweg abzweigen. Ihren Ausführungen kann nicht entnommen werden, wie größere Fahrzeuge (am Anfang Baufahrzeuge, später Möbelfahrzeuge, Tanklastwagen, Müllfahrzeuge etc.) ohne Rangieren um die Ecke fahren können sollen.

In der Vergangenheit konnte beobachtet werden, dass an dieser Stelle größere landwirtschaftliche Fahrzeuge mehrfach vor- und zurücksetzen müssen. Die damit verbundene Lärmbelästigung ist verschmerzbar, erfolgte sie doch nur wenige Male im Jahr. Bei einer Hinterlandbebauung ist jedoch mehrmals am Tag mit einer Lärmbelästigung durch Rangieren (beim Rückwärtsfahren ertönt zudem bei Lastkraftwagen ein durchdringendes Warnsignal) zu rechnen.

Nach einer neuen Sicherheitsvorschrift der Stadt (WAZ v. 23.11.2018) ist mehrfaches Vor- und Zurücksetzen für Müllfahrzeuge nicht erlaubt. Für uns ist nicht nachvollziehbar, dass das Stadtplanungsamt sich bereits bei der Planung über die Sicherheitsvorschriften der Stadt hinwegsetzt.

Aus 3.1. ergibt sich, dass der Investor die einzelnen Baugrundstücke frei veräußern will. Dies kann dazu führen, dass anders als bei einer einheitlichen Maßnahme über Jahre erhebliche Immissionen durch Baufahrzeuge zugemutet werden.

Es ist bisher überhaupt nicht ersichtlich, wie die an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauung durch Lärmimmissionen geschützt werden soll. Schon allein aufgrund der durch den Bauverkehr zu erwartenden Verkehrslärmbelastung für die angrenzenden Gebäude sind zwingend bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Fläche mit einer Breite von 8,50 m für die Straße und der in der Planung genannten Begleitung mit Grün- und Parkplatzstreifen sowie Baumbestand viel zu schmal ist. Je nach Linienführung (hierzu werden im Plan keine Angaben gemacht) müssen wir damit rechnen, dass die Straße unmittelbar an der Grenze unseres Grundstücks [REDACTED] entlang verläuft.

Zu Teil A, 4.3 Bachlauf und Gehölzstrukturen

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich hier nicht lediglich um „Gehölzstrukturen“, sondern um einen naturbelassenen Wald handelt. Die östlich des Biotops angrenzende Tannen-/Fichtenschonung (zwischen den Grundstücken Hantenweg 13 c und Hantenweg 15) ist behördlicherseits als Wald eingestuft worden. Es stellt sich die Frage, warum diese Einstufung für die wesentlich größere Fläche des Biotops nicht gelten soll. Die Natur kennt im übrigen keine Grenzen, wie Bachläufe oder Grundstücksgrenzen. Biotop und Fichten-/Tannenschonung sind deshalb als einheitliche Fläche zu betrachten.

Eine Bebauung ist nur in einem Abstand von 30 m zum Waldrand zulässig. Der Waldrand verläuft westlich des Wirtzbaches in einem Abstand von durchschnittlich 13 m (s.u.) zur Mittelwasserstandslinie.

Selbst wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass es sich nicht um einen Wald handelt, sind die im Plan für das Biotop vorgesehenen Schutzzonen unzureichend. Ein Teil der Bäume, darunter eine über 200 Jahre alte gesunde Eiche (Altersbestimmung nach Baumumfangmethode), würden sich in der Zone 5 m bis 10 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches entfernt wiederfinden, also dem Bereich, der für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll. Die Eiche selbst (Stamm) steht mit 9 m Abstand zum Bach direkt an der vorgesehenen Bebauungsgrenze von 10 m. Das Kronendach der Eiche überragt das Bebauungsgebiet um 5 m.

Zudem kommt eine von uns durchgeführte Messung des schutzwürdigen Bereichs des Biotops kommt zu folgendem Befund:

Die Distanzen zwischen der Linie des Mittelwasserstandes des Wirtzbaches bis zum westlichen Rand des Wäldchens betragen danach

im nördlichen Abschnitt	12 m,
im Mittelabschnitt	11 m,
im südlichen Abschnitt	15 m,

im Mittel also rd. 13 m.

13 m zuzüglich 5 m Abstandsfläche, die für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll, ergeben nach den im Bebauungsplan aufgestellten Kriterien für die Festlegung der Bebauungsgrenze eine zu wählende Distanz von mindestens 18 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches.

Zu Teil A, 4.4 Entwässerung

Eine ortsnahe Versickerung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge ist nicht möglich. Wie unter Teil B, Punkt 2.4 des Darlegungstextes ausgeführt wird, handelt es sich bei dem Boden der Planungsfläche um Braunerde und Gley und somit um „Lehmboden“, der kaum eine Versickerung ermöglicht.

Zu welchem Ergebnis das noch zu erstellende Gutachten auch kommen mag, Tatsache ist, dass aufgrund der geringen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und des leichten Gefälles insbesondere bei Starkregen ein Teil der Gärten regelmäßig überflutet werden und ggf. die Gebäudestruktur durch Wasser geschädigt werden kann.

Aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie das bei Starkregen auftretende Oberflächenwasser an unseren Grundstücken vorbeigeleitet werden soll.

Inzwischen ist bekannt geworden, dass das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken dosiert in den Wirtzbach eingeleitet werden soll. Wie unsere Nachforschungen ergeben haben, ist diese Form der Entsorgung in einen naturbelassenen Bach (um diesen handelt es sich bei dem Wirtzbach) vollkommen ausgeschlossen.

Zu Teil A, 6. Darstellung von Planungsalternativen

Wir begrüßen es, dass Sie zu den vorliegenden Planungen auch Planungsalternativen erarbeitet haben. Eine Alternative sieht vor, dass das Plangebiet im heutigen unbebauten Zustand verbleibt (Nullvariante).

Wir bitten zu überprüfen, ob dieser Alternative angesichts der dargelegten Gründe und der ansonsten eintretenden Belastungen der betroffenen Selbecker Bürger nicht der Vorrang einzuräumen ist.

-4-

Zu Teil B, 2.6 Klima

Dem Klimaschutz wird heutzutage (zu Recht) immer mehr Bedeutung beigemessen. Die Klimaaanalyse besagt, dass die Planfläche von Besiedlung freizuhalten ist und sogar Grünzüge ausgebaut werden sollen. Wir bezweifeln daher, dass es angebracht ist, dass sich ohne Weiteres über die Vorgaben der Klimaaanalyse zur Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen hinweggesetzt werden soll. Dies ist in der heutigen Zeit höchst problematisch und insbesondere unangemessen.

Wir beanstanden an dieser Stelle des Bebauungsplanes die Missachtung des Klimaschutzes bzw. der selbst gesetzten Klimaschutzziele.

Des Weiteren wird das Plangebiet in der "Checkliste Klimaschutz" als Innenentwicklungsfläche eingestuft. Dieser Einstufung können wir nicht folgen. Die Planfläche ist nach Nordosten zur "freien" Landschaft hin offen. Die dort anzutreffenden Gebäude, eine Hofstelle und eine einseitige Straßenrandbebauung des hinteren Hantenwegs (Privatweg) können nicht als Abriegelung der Planfläche von der sich nordöstlich davon erstreckenden offenen Fläche verstanden werden; die Planfläche mithin keine Innenentwicklungsfläche ist.

Über die Ausführungen zum Bebauungsplan hinaus sind aus unserer Sicht noch die weiteren nachstehenden Punkte für die Planung zu berücksichtigen:

Umweltbelange/Artenschutz

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Eine solche ist im Vorhabengebiet auch gerade vor der Tatsache zwingend erforderlich, dass am Bachlauf regelmäßig ein Eisvogel zu sichten ist, der hier sein Jagdrevier und ggf. sogar auch sein Nistrevier hat.

Insoweit fordern wir Sie hiermit dazu auf, eine umfangreiche Artenschutzprüfung vorzunehmen, um zu ermitteln, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können. Der Eisvogel (*Alcedo atthis*) ist nach Auskunft des nordrhein-westfälischen Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz eine planungsrelevante Art.

Auch Fledermäuse, welche in den Dachüberständen von einigen Garagen hausen, müssen zwingend im Rahmen der Artenschutzprüfung berücksichtigt werden; nicht auszuschließen ist, dass es sich dabei sogar um die sog. Bechsteinfledermaus handelt.

-5-

Feuerwehr

Wir können nicht erkennen, dass die Feuerwehr in die Planungen mit einbezogen wird/wurde. Insbesondere aufgrund des Zugangs zur geplanten Hinterlandbebauung nur durch mehrfach abknickende, schmale Sträßchen (s.u.) ist die ausreichende und schnelle Erreichbarkeit durch Rettungskräfte im Einsatzfall und damit eine ausreichende Sicherheitsgewährleistung mehr als fraglich.

Deshalb halten wir eine frühzeitige Einbeziehung der Feuerwehr in die Planung für zwingend erforderlich und geboten.

Verkehrssituation Hantenweg

Der Hantenweg ist eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für größere Lastkraftwagen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) mit weitreichenden Einschränkungen für den Verkehr konzipiert. Erreicht wird die Verkehrsberuhigung u.a. durch Pflanzenkübel und mehrfach abknickende Linienführung. Der Hantenweg ist bis zur Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (hier verläuft auch der Wirtzbach) gepflastert. Gehwege (grau) sind mit der Fahrbahn (rot) bodengleich. Beide Flächen werden neben der farblichen Trennung zusätzlich optisch durch weiße Steine getrennt. Die Gehwege sind nicht überall in voller Breite angelegt. Je nach den zur Verfügung stehenden Flächen sind diese auch schmaler oder gar nicht vorhanden. Zudem verfügt der Hantenweg über einige wenige öffentliche Parkstände, die an ihrer grauen Pflasterung zu erkennen sind.

Der Hantenweg mündet in die Stooter Str. Diese ist als Fahrradweg ausgewiesen und ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebaut (Geschwindigkeitsbegrenzung und Schikanen). Die Stooter Str. wiederum mündet in die Kölner Str. Diese ist zwar eine Bundesstraße, aber auch hier gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Die Verkehrssituation auf dem Hantenweg hat sich im Laufe der Jahre immer weiter verschärft. Es sind bis zu drei Pkw pro Haushalt zu beobachten. Dies führt dazu, dass die wenigen öffentlichen Parkstände von Anliegern in Anspruch genommen werden. Für den Besucher- und Lieferverkehr steht kein Parkraum zur Verfügung. Geparkt wird daher dort, wo es straßenverkehrsrechtlich nicht erlaubt ist. Zum Beispiel auf den Gehwegen und der ohnehin sehr schmalen Fahrbahn; oder gegenüber von Garageneinfahrten. Anlieger, die die Einfahrt mit ihrem Pkw Richtung Hantenweg verlassen wollen, werden zu umständlichen Rangiermanövern gezwungen und blockieren ihrerseits den laufenden Verkehr. Lieferfahrzeuge in der Größenklasse von Kleintransportern können auf dem Hantenweg nur unter Ausnutzung von freien Garageneinfahrten wenden. Größere Lastkraftwagen fahren überwiegend rückwärts aus dem Hantenweg heraus wenn sie nicht schon vorher rückwärts hineingefahren sind (bezüglich der damit verbundenen Lärmbelastigungen verweisen wir nach oben). Mit Ausnahme von Müllfahrzeugen erfolgt in der Regel keine Absicherung durch Beifahrer. Entgegenkommende Fahrzeuge müssen sich verständigen und einander den Vortritt lassen. Letztlich ist noch der der Stadtverwaltung wohlbekannte sog.

-6-

Flaschenhals hervorzuheben. Gemeint ist die Einmündung des Hantenwegs in die Stooter Str. Dieser Engpass misst gerade einmal 4,70 m.

Alles dieses zusammengenommen führt bereits heute schon zu einer für die Anlieger des Hantenwegs belastenden und kaum zu ertragenden Verkehrssituation. Der Hantenweg kann daher keinen zusätzlichen Verkehr durch neue Anwohner, Lieferfahrzeuge und Besucher aufnehmen.

Dieser zusätzliche Verkehr kann in Abweichung zur Darlegungstext des Bebauungsplans noch größere Ausmaße annehmen. Die Stadt hat in der Informationsveranstaltung vom 14.11.2018 mitgeteilt, dass die 8 Einfamilienhäuser in Mehr-(Zwei)familienhäuser umgewandelt werden können. Bei 2 - 3 Fahrzeugen pro Familie können somit vorsichtig geschätzt bis zu 40 Fahrzeuge auf den Hantenweg zukommen.

An keiner Stelle des Bebauungsplans wird den schwierigen Verkehrsverhältnissen Rechnung getragen. Auch wird nicht untersucht, wie sich das durch die geplante Bebauung zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen auf die Sicherheit spielender Kinder auf dem Hantenweg auswirkt.

Ruhezonen

Die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Stichstraße würde wegen der sehr schmalen zur Verfügung stehenden Fläche, wie oben bereits ausführlich dargelegt, unmittelbar an den beiseitigen Grundstücksgrenzen entlang verlaufen müssen. Der damit verbundene Verkehrslärm (anfänglich Baustellenverkehr, später Anlieger-, Liefer- und Besucherverkehr) würde einen massiven Eingriff in die schutzwürdigen Garten- und Ruhezonen unseres Grundstücks [REDACTED] bedeuten. Die Eigentümern/Bewohnern dieses Grundstücks hätten die gesamte Belastung durch die Erschließung und spätere Nutzung des Plangebietes zu tragen. Zum einen würde die angemessene Nutzbarkeit der Garten- und Ruhezonen zerstört, zum anderen würden auch die rückwärtigen Schlaf- und Wohnräume durch den Straßenverkehr in erheblichem Maße beschallt.

Mit Ausnahme eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens können wir an keiner Stelle des Bebauungsplans erkennen, wie unserem Recht und Anspruch auf Ruhezonen abgeholfen werden soll.

Güterabwägung

Wir vermissen eine angemessene Güterabwägung in den Planungsunterlagen. U.E. liegen alle Vorteile bei den Investoren (Projektentwickler und spätere Bauherren) und alle Nachteile bei den derzeitigen Anwohnern. Der Bebauungsplan verstößt insoweit gegen das Gebot der Lastengerechtigkeit. Besonders deutlich wird dies an der von uns abgelehnten Erschließungsstraße. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche geplant,

-7-

was für uns bedeutet, dass wir als Anlieger an den weiteren Lasten der Straße (z. B.) Straßenreinigung, Straßenausbaubeiträge für eine spätere Erneuerung) beteiligt werden. Aber auch für die Anlieger des ausgebauten Teils des Hantenweges, zu denen wir ebenfalls gehören, dürfte gelten, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen der Hantenweg erneuert werden muss und diese zu Straßenausbaubeiträgen herangezogen werden.

Selbst für die Stadt Mülheim an der Ruhr sehen wir angesichts deren prekären Haushaltssituation keine Vorteile. Sie muss zunächst mit einem Teil der Erschließungskosten in Vorlage treten. Bis diese sich über die zu erzielende (kaum ins Gewicht fallende) Grundsteuer amortisiert haben, vergehen Jahre. Die Stadt profitiert noch nicht einmal über die Gewerbesteuer von dem Gewinn des Projektentwicklers (den wir auf einen mittleren einstelligen Millionenbetrag schätzen), denn der Gewinn fällt in einer Kapitalgesellschaft an, die in Düsseldorf ansässig ist.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lehnen wir aus den oben vorgetragenen Gründen den Bebauungsplan insgesamt als nicht verhältnismäßig ab.

Mit freundlichen Grüßen



22

Schulte Tockhaus, Simone

Von: Schulz, Daniela
Gesendet: Donnerstag, 29. November 2018 13:45
An: Schulte Tockhaus, Simone; Voss, Claudia
Betreff: WG: Bebauungsplan Hantenweg (I 27)

Bitte einmal zu den Akten nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Schulz

Hallo Daniela,

beigefügte Mail zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung.
Gruß,

Jochen

Von: 
Gesendet: Donnerstag, 29. November 2018 09:59
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt
Betreff: Bebauungsplan Hantenweg (I 27)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Darlegung des Bebauungsplans "Hantenweg (I 27)" unter der URL <https://geo.muelheim-ruhr.de/bebauungsplan/aktuell/hantenweg/503335> melde ich meine Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung im Rahmen diese Planungsverfahrens an. Angesichts der Tatsache, dass im Verlauf der Kölner Straße / B1 durch den Selbecker Ortskern aus Gründen der Luftreinhaltung bereits eine 30km/h-Zone eingerichtet wurde, ist es meiner Ansicht nach unerlässlich möglichst viele Freiflächen zu erhalten, die einen notwendigen großräumigeren Luftaustausch in diesem Gebiet begünstigen.

Gerade im Zuge weiterer Fahrverbote für Kfz bestimmter Schadstoffklassen - auch auf Autobahnen - im westlichen Ruhrgebiet ist in den nächsten Jahren tendenziell mit einer steigenden Verkehrsdichte auf der Kölner Straße zu rechnen. Unter dieser Prämisse ist ein funktionierender Luftaustausch gerade im Sinne der unmittelbaren Anwohner der Kölner Str. von geradezu vitalem Interesse. Daher kann ich leider keinerlei Verständnis für eine weitere Verdichtung der Bebauung in diesem seitens der Immissionsbelastung sensiblen Gebiet aufbringen. Ich ersuche Sie daher, von einer Bewilligung der geplanten Baumaßnahme gemäß o.g. Bebauungsplan Abstand zu nehmen.



23



EINGEGANGEN

03. Dez. 2018

AMT 61

DS 311119

Vorab per Telefax: 0208/455-9999
Vorab per E-Mail: amt61@muelheim-
ruhr.de

Stadt Mülheim-Ruhr
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr

30.11.2018

Email: [redacted]
Durchwahl: [redacted]

**Aufstellung des Bebauungsplans „Hantenweg - I 27“
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Hantenweg - I 27“
vertreten wir die vorstehend im Betreff genannten Einwender. Eine Vollmacht der [redacted]
[redacted] üben wir in der
/Anlage

bei, Vollmachten der übrigen Einwender werden wir umgehend nachreichen. [redacted]
[redacted] vertreten wir als Eigentümer des Grundstücks [redacted], die übrigen
Einwender als Eigentümer der jeweils von ihnen bewohnten Grundstücke. Namens und in



- 2 -

Vollmacht unserer Mandanten erheben wir gegen den Bebauungsplanentwurf folgende Einwendungen:

1.

Das Ziel der Planung einerseits und der umfangreiche Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Belastungen für die Anlieger des Hantenweges andererseits stehen nicht in einem angemessenen Verhältnis zueinander.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Hinterlandbebauung auf einer ökologisch wertvollen Fläche. Es handelt sich um eine von Wald, Baumreihen, Heckengehölzen und großen Gärten umgebene Fläche, die eine stadtklimatisch und ökologisch wichtige Brücke zwischen dem dicht besiedelten Ortsteil und den sich in westliche Richtung anschließenden Außenbereichsflächen darstellt. Dabei bildet das Plangebiet mit den teils einbezogenen, teils angrenzenden Waldbereichen, Hecken und Baumreihen einen deutlich vielfältigeren, artenreicheren und geschützteren Lebensraum als die angrenzenden, großenteils abgeräumten und intensiv bewirtschafteten Agrarflächen. In diesen Natur- und Landschaftsraum wird durch die Planung massiv eingegriffen; dazu werden wir nachstehend ergänzend ausführen.

Zugleich bedeutet die Planung eine intensive Belastung der Anlieger des Hantenweges, der nur als schmale verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgebaut ist, mit zusätzlichem Anliegerverkehr, der zudem durch eine Baulücke der Bebauung des Hantenweges zwischen zwei bislang ruhig gelegenen Wohngrundstücken hindurchgeführt wird und deren Schlafräume und schutzwürdige Außenwohnbereiche unangemessen und rücksichtslos mit Verkehrsgeräuschen belastet.

Zur Aufschließung und Bebauung des Baugebiets werden unsere Mandanten über Jahre hinweg nicht nur durch den Baulärm bei der Errichtung der Häuser, sondern auch durch den Lärm, den Staub und den Schmutz des Baustellenverkehrs belastet werden, obwohl der Hantenweg einschließlich der Durchfahrt zwischen den beiden Wohnhäusern und ihren Gärten weder funktional noch nach seinem technischen Ausbauzustand für die Aufnahme dieses Baustellenverkehrs geeignet ist. Da der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden soll und der „Investor“ beabsichtigt, die Grundstücke nicht im Zuge einer Bauträgermaßnahme, sondern einzeln und unbebaut zu vermarkten, lässt sich die Dauer der Belastung unserer Mandanten durch den Baustellenverkehr nicht annähernd verlässlich eingrenzen; es muss sogar damit gerechnet werden, dass sich die Erschließung über Jahre hinzieht, weil Erschließungsanlagen nach der typischen Gestaltung von Erschließungsverträgen erst dann fertig gestellt werden dürfen, wenn eine hohe Bebauungsquote erreicht ist. Dies wird für unsere Mandanten eine jahrelange Belastung mit Lärm, Staub und Dreck bedeuten und ihnen zusätzlich die Last

- 3 -

aufbürden, die Erneuerung des Hantenweges durch Anliegerbeiträge zu finanzieren, weil dieser nach der Beendigung der Bauarbeiten mutmaßlich durch den von den Baumaßnahmen ausgelösten Schwerlastverkehr zerstört sein wird.

Besonders arg wird es die Eigentümer der Häuser Hantenweg 11a und 13 [REDACTED] treffen, weil der Baustellenverkehr die Erholungsbereiche ihrer Grundstücke, nämlich die Gärten und Terrassen, gerade zu den für die Erholung im Garten wichtigen Zeiten, nämlich an Nachmittagen und Abenden und an Sonnabenden, treffen wird.

Diesen Lasten, die der Plan für Umwelt und Anwohner bringt, steht kein städtebaulich relevanter Nutzen aus der Planung gegenüber. Wir verkennen nicht, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der regionale Flächennutzungsplan greift insoweit die Darstellung des FNP 2005 auf, in dem die Darstellung aus Wohnbaufläche damit begründet wurde, dass sich die Entwicklung des Wohnens in den Ortsteilen Mintard und Selbeck am Eigenbedarf der dort bereits heute ansässigen Bevölkerung orientieren sollte. Dazu leistet der Bebauungsplan „Hantenweg - I 27“ keinen Beitrag. Vielmehr werden sich die 8 Einfamilienhaus-Baugrundstücke nur sehr wohlhabende Menschen leisten können, die mutmaßlich aus dem Düsseldorfer Raum, wo der Projektträger seinen Sitz hat, zuziehen werden.

Es ist unangemessen, die landschaftlich und stadtklimatisch wertvolle Fläche für eine Wohnbaufläche anzutasten, die für die Stadtentwicklung bedeutungslos ist, weil sie nur den Partikularinteressen weniger dient. Ebenso ist es unangemessen, die Anlieger des Hantenweges den erheblichen Belastungen aus der Errichtung und Nutzung des Wohngebietes zur Bedienung der Partikularinteressen weniger Personen auszusetzen.

2.

Das Plangebiet ist einerseits durch die nicht landwirtschaftlich genutzte Wiese geprägt, in der u.a. der Feldhase eine Heimat findet und wiederholt gesichtet worden ist, andererseits durch Heckenvegetation, Baumreihen und vor allem das Wäldchen im Bereich des Wirtzbaches. Der Bachlauf des Wirtzbaches ist mit dem ihn umgebenden naturbelassenen Wald ein schutzwürdiges und funktionsfähiges Biotop. Entgegen den Angaben im Darlegungstext wird der Bereich des Bachlaufs mit den ihn umgebenden Gehölzstrukturen (Wald) durch den Planentwurf nicht ausreichend gesichert. Es reicht dazu nicht aus, einen nutzungsfreien Streifen von mindestens 5 m Breite ab der Linie des Mittelwasserstandes vorzusehen und einen weiteren 5 m breiten Streifen (10 m ab Linie des Mittelwasserstandes) von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten. Eine so dicht an den Wald heranreichende Bebauung oder bauliche oder bauaffine Nutzung, etwa als Hausgärten, würde tiefgreifende Eingriffe in den Baumbestand erfordern, da regelmäßig

alleine aus Sicherheitsgründen Kronenschnitte und Entastungsmaßnahmen an den vorhandenen Bäumen durchgeführt werden müssten. Nicht ohne Grund verlangen Forstbehörden in Planungs- und Baugenehmigungsverfahren in aller Regel einen Mindestabstand der Bebauung von 30 m zum Wald; bei Genehmigung von Bauvorhaben im Sinne der §§ 34 und 35 BauGB sind sie gem. VV BauO NRW Nr. 72.23 dann zu hören, wenn das Bauvorhaben in einem Abstand von weniger als 35 m zum Wald errichtet werden soll. Im Baugenehmigungsverfahren soll möglichst darauf hingewirkt werden, dass Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 35 m zu Wäldern einhalten.

Diese Vorschriften dienen sowohl dem Brandschutz als auch dem Schutz gegen Wind- und Schneebruch.

Hinzu kommt: Ein Teil der Bäume, darunter eine über 200 Jahre alte Eiche, steht mit einem Stammabstand von 9 m zum Bach direkt an der vorgesehenen Grenze, von der an Bebauung zulässig sein soll. Das Kronendach der Eiche überragt das Baugebiet um mindestens 5 m. Damit werden zum Schutz der Bewohner des Baugrundstücks regelmäßige Eingriffe in die Krone dieser Eiche erforderlich, die angesichts der Bedeutung dieses Baumes im Biotop nicht zu rechtfertigen sind.

Außerdem geht der Plan von falschen Maßen aus. Die Distanz von der Linie des Mittelwasserstandes des Wirtzbaches zum westlichen Rand des Wäldchens beträgt nach Messungen unserer Mandanten im nördlichen Abschnitt 12 m, im Mittelabschnitt 11 m und im südlichen Abschnitt 15 m. Daraus wäre nach der Berechnungsweise des Darlegungstextes ein Mindestabstand jeglicher baulicher Anlagen von 20 m, nicht von 10 m, zu fordern.

Das Heranrücken der Bebauung und der gärtnerisch genutzten Flächen an das Wirtzbach-Biotop führt wegen der vorhersehbaren Verdichtung dieser Flächen unweigerlich zu einer nachteiligen Beeinflussung des Biotops, weil sich der Zulauf von Oberflächen- und Schichtenwasser ändern wird. Auch die Versiegelung von Flächen, die gesammelte Ableitung des Niederschlagswassers und die Veränderung des natürlichen Wasserablaufs werden zur Schädigung des Biotops beitragen.

3.

Eine sorgfältige Artenschutzprüfung durch eine neutrale Stelle ist zwingend erforderlich. Am Bachlauf des Wirtzbaches wird regelmäßig ein Eisvogel gesichtet, der hier sein Jagdrevier und vermutlich auch sein Nistrevier hat. Auch Fledermäuse, welche teils in den Gehözen, teils in Dachüberständen von einigen Garagen hausen, müssen zwingend im Rahmen der Artenschutzprüfung berücksichtigt werden. Es besteht der Verdacht auf Vorkommen der Bechstein-Fledermaus.

4.

Der Entwurf zum Umweltbericht (Nr. 2.5) weist darauf hin, dass der Wirtzbach im Bereich des Plangebietes einen verbliebenen naturnahen Abschnitt hat, da hier anthropogene und bauliche Einflüsse auf das Gewässer bis heute ausgeblieben sind. Obwohl eine Verschlechterung des Gewässerzustandes unzulässig ist, soll der natürliche Wasserzulauf durch bauliche und gärtnerische Nutzung beeinträchtigt und außerdem – nach dem gegenwärtigen Stand der Erwägungen des Projektträgers – Niederschlagswasser gesammelt über ein Regenrückhaltebecken in den Wirtzbach als Vorfluter eingeleitet werden. Damit ist eine Verschlechterung des Gewässers und seiner ökologischen Funktion nicht auszuschließen.

5.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer verkehrlichen Überlastung des Hantenweges und des nur 4,70 m breiten Flaschenhalses an der Einmündung des Hantenweges in die Stooter Straße, der keinen Begegnungsverkehr zulässt. Der Hantenweg ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgebaut und mit Pflanzkübeln und mehrfach abknickender Linienführung zusätzlich beruhigt. Es gibt keine (durchgängige) Trennung der verschiedenen Verkehrsarten. Die als Fahrradstraße ausgewiesene Stooter Straße ist ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebaut.

Die Verkehrssituation auf dem Hantenweg hat sich im Laufe der Jahre immer weiter verschärft. Es sind bis zu 3 PKW pro Haushalt zu beobachten, so dass die wenigen öffentlichen Parkstände der Straße von Anliegern in Anspruch genommen werden und für den Besucher- und Lieferverkehr kein legaler Parkraum zur Verfügung steht. Deswegen wird oft verkehrsbehindernd, auf Gehwegflächen oder gegenüber von Garageneinfahrten, geparkt. Dies führt zu zahlreichen Rangiervorgängen, auch beim Verlassen der Grundstücke, und damit einhergehenden Blockierungen des laufenden Verkehrs. Es gibt keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für Kleintransporter oder gar größere Lastkraftwagen. Der Flaschenhals an der Einmündung in die Stooter Straße verschlimmert die für die Anlieger des Hantenweges belastende und unerträgliche Verkehrssituation. Der Hantenweg kann daher keinen zusätzlichen Verkehr durch neue Anwohner, Lieferfahrzeuge und Besucher aufnehmen. Spielende Kinder auf dem Hantenweg werden durch diesen Verkehr gefährdet. Erst recht ist der Hantenweg aus den genannten Gründen nicht zur Aufnahme des Baustellenverkehrs geeignet.

Ebenso wenig ist nachvollziehbar, wie eine ausreichende Einmündung der neuen Erschließungsstraße in den Hantenweg hergestellt werden soll. Weder der Hantenweg noch die Baulücke weisen die erforderliche Breite auf, um angemessene Kurvenradien für

- 6 -

das Abbiegen von Baufahrzeugen, Möbelfahrzeugen, Tanklastwagen, Müllfahrzeugen, Feuerwehr und dergleichen sicherzustellen.

6.

Für die Eigentümer der Grundstücke Hantenweg 11a und 13 ist es unerträglich, dass sie, obwohl sie keinerlei realen Nutzen von der Erschließung eines rückwärtigen Baugebiets haben, für künftige Erschließungs- und Erneuerungsmaßnahmen an der Stichstraße, für Straßenreinigung und dergleichen beitrags- und gebührenpflichtig werden. Der Bebauungsplanvorentwurf verletzt das Gebot gerechter Lastenverteilung.

7.

Die rückwärtigen Garten- und Ruhezone sowie Schlafräume, insbesondere der Häuser Hantenweg 11a und 13, verdienen ungeachtet der Einholung eines Verkehrslärmgutachtens einen Schutz gegen die mit der rückwärtigen Erschließung verbundene Dauerbelastung, der über die Immissionsgrenzwerte hinausgeht. Es ist der Abwägung zu berücksichtigen, dass sich diese Grundstücke bislang in einer besonders ruhigen und von jedem Verkehrsgeschehen ungestörten Lage befinden.

8.

Der Plan soll unter anderem als Innenentwicklung gerechtfertigt werden. In Teil 1 der „Checkliste Klimaschutz“ wird das Grundstück als Innenentwicklungsfläche bezeichnet. Es handelt sich jedoch nicht um eine echte Innenentwicklungsfläche; der Bebauungsplan kann nicht als eine der Nachverdichtung vergleichbare Maßnahme der Innenentwicklung gerechtfertigt werden. Die Fläche ist nämlich nach Nordosten hin offen zu einer Hofstelle und zum unbebauten Außenbereich und an drei weiteren Seiten nur von einer lockeren Straßenrandbebauung, nicht aber von zusammenhängenden Siedlungsflächen umgeben.

Außerdem bewertet die Checkliste die Besitzverhältnisse zu positiv, da die Grundstücke nicht im Zuge einer Bauträgermaßnahme bebaut, sondern einzeln veräußert werden sollen und die Stadt Mülheim daher keine ernsthafte Steuerungsmöglichkeit zur Realisierung des Bebauungsplans hat.

Mit freundlichen Grüßen



Nach dem derzeitigen Bebauungsplan ist eine Bebauung des gegenständlichen Feldes am Hantenweg nicht vorgesehen, da kein direkter Zugang zum Hantenweg besteht. Insoweit wurde das Feld bislang auch ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Es erfüllt damit gleichsam eine wichtige Ausgleichsfunktion für die lokalen Wohn- und Lebensverhältnisse. Aufgrund der Ausdehnung der noch bestehenden Freifläche wäre das Plangebiet (ohne das avisierte Bebauungsplanverfahren „Hantenweg I 27“) unbestreitbar als Außenbereich zu charakterisieren.

Keine Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB:

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sehen wir keine Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren „Hantenweg I 27“ soll einzig und allein zwecks Schaffung weiteren Wohnraums erfolgen. Dieses Planungsziel kann eine Erforderlichkeit der Planung im Sinne der Regelung des § 1 Abs. 3 BauGB allerdings nicht begründen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne nur aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Mülheim an der Ruhr unterliegt, wie viele Ruhrgebietsstädte auch, den Folgen der demografischen Entwicklung, welche eine negative Bevölkerungsentwicklung bedingt. Dem folgend ist ein stetiger Rückgang der Bevölkerung nicht nur zu erwarten, sondern bereits seit einigen Jahren festzustellen. Ein öffentliches Interesse an zusätzlichem Wohnraum erscheint vor diesem Hintergrund zumindest fraglich. Jedenfalls in Zusammenschau mit denen sich aus der Planung ergebenden negativen Auswirkungen für die Eigentümer sowie Anwohnerinnen und Anwohner der Bestandsbauten führt das avisierte Planungsziel im Ergebnis zu einem Abwägungsmangel zu Lasten der Bestandsbebauung. Im Endergebnis widerspricht die Planung dem im Baugesetzbuch beschriebenen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

In dem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die aus der vorgestellten Planung resultierende Versiegelung des Feldes dem gesetzgeberischen Ziel einer Minderung der Freiflächeninanspruchnahme zuwiderläuft. Wenn schon ein zusätzlicher Wohnbedarf trotz stetigem Bevölkerungsrückgang angenommen werden sollte, müsste, bevor eine weitere Flächenversiegelung in den Außenbereichen stattfindet, jedenfalls die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung der Innenstadtbereiche vorzugsweise eruiert werden. Diesbezüglich sei der Hinweis erlaubt, dass sich das Plangebiet keine 500 Meter von der Stadtgrenze zu Ratingen (Stadtteil Breitscheid) befindet, sodass es kaum entfernter vom Zentrum der Stadt Mülheim liegen könnte.

Vorliegend bedeutet die Schaffung weiteren Wohnraums als Planungsziel daher einen erheblichen Abwägungsmangel.

An der Planungsbefugnis fehlt es auch deshalb, da die geplante Aufstellung des Bebauungsplans einzig und allein erfolgt, um dem Investor als Eigentümer des Grundstücks aus rein wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen (vgl. *BVerwG, Beschluss v. 24.08.1993 – 4 NB 12/93 –*, *FfBR 1994, 100*). Vorliegend erfolgt die Überplanung des Gebietes primär aufgrund der wirtschaftlichen Interessen eines privaten Investors. Es wird nicht verkannt, dass eine solche Situation vielfach Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist. Abweichend von den sonstigen Fällen tritt hier, im vorbereiteten Bebauungsplanverfahren „Hantenweg – I 27“, aber kein weiteres öffentliches Interesse hinzu. Insbesondere stellt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in diesem Fall keinen solchen öffentlichen Belang dar, da die Erforderlichkeit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum hier grundsätzlich in Frage gestellt werden muss.

Hinzuweisen ist zudem darauf, dass die überplante landwirtschaftliche Freifläche grundsätzlich als Außenbereichsfläche zu charakterisieren wäre. Dem Schutz von Freiflächen muss hier eine besondere und verstärkte Bedeutung zukommen. Dieses Bestreben hat letztlich auch seinen Niederschlag in dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die

Innenstadtentwicklung der Städte gefunden. Wesentlicher Anlass war insbesondere das stadtentwicklungspolitische Anliegen, die Freiflächeninanspruchnahme zu vermindern. Diesem stadtentwicklungspolitischen Anliegen wurde jüngst auch in den Beratungen des Regionalverbandes Ruhr (RVR) im Rahmen der Beratungen über die Neuaufstellung des Regionalplans eine überaus hohe Bedeutung zugemessen.

Das Planungsvorhaben „Hantenweg I – 27“ steht mit diesen Zielen in keiner Weise im Einklang. Die hier durch die Stadt Mülheim an der Ruhr geplante Versiegelung der bestehenden Freifläche am Hantenweg widerspricht der durch den Gesetzgeber und der durch den Regionalverband verfolgten Innenentwicklung. Durch die vorgesehene Planung kommt es zur massiven Beanspruchung einer bisherigen Freifläche. Dies widerspricht einem schonenden Umgang mit Boden und somit der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr. Aus Umweltgesichtspunkten sollte die Neuinanspruchnahme freier Flächen gänzlich vermieden werden. Hilfsweise wird hinsichtlich des Planungsvorhabens „Hantenweg I – 27“ eine deutliche Reduzierung der bebaubaren Flächen sowie der zulässigen Wohneinheiten angeregt.

Unvereinbarkeit des Bebauungsplanverfahrens mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB; Missachtung der bedeutenden Ausgleichsfunktion der geplanten Fläche:

Die vorgestellte Planung ist zudem nicht mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB in Einklang zu bringen. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und den Belangen des Umweltschutzes u.a. in Bezug auf die Auswirkungen auf die Luft und das Klima Rechnung zu tragen. Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf würde diesen allgemeinen Anforderungen nicht gerecht.

In der vorzunehmenden Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Lit. a) BauGB die bedeutende Ausgleichsfunktion der gegenständlichen Fläche für die lokalen Wohn- und Lebensverhältnisse zu berücksichtigen. Dieser Funktion wird in der vorgestellten Planung nicht ausreichend Rechnung getragen. Denn der bisher durch die landwirtschaftliche Freifläche gewährleistete Luftaustausch geht mit der nun geplanten Bebauung gänzlich verloren. Der Luftaustausch ist aber zwingend erforderlich, da die unmittelbar angrenzende BAB 52, die angrenzenden BAB 3 und 524, die nur wenige Luftmeter entfernte, äußerst stark befahrene Bundesstraße 1 sowie die Einflugschneise des Flughafens Düsseldorf, bereits jetzt erhebliche Immissionen verursachen, denen wir als Anwohnerinnen und Anwohner des Hantenwegs tagtäglich ausgesetzt sind. Dass auch die Stadt Mülheim an der Ruhr erkannt haben wird, dass die Anwohnerinnen und Anwohner diesen starken Immissionen täglich ausgesetzt sind, zeigt sich unseres Erachtens nach bereits an der auf der Kölner Straße (Bundesstraße 1) vorgenommenen Geschwindigkeitsbegrenzungen zwecks Luftreinhaltung. In der Gesamtschau würde der Hantenweg durch die avisierte Planung hier noch weiteren erheblichen Immissionen ausgesetzt sein, zumal die bisherige Ausgleichsfläche vollumfänglich und ersatzlos entfiel.

Unzulässigkeit von Hinterlandbebauung aufgrund bodenrechtlicher Spannungen:

Unter dem Gesichtspunkt der „Nachverdichtung“ immer wieder aktuell ist die Frage der Zulässigkeit einer Hinterlandbebauung im ungeplanten Innenbereich. Hierzu hat das Oberverwaltungsgericht NRW ausgeführt, dass es keinen allgemeinen Grundsatz gäbe, wonach eine erstmalige Hinterlandbebauung von vornherein als städtebaulich unerwünscht gilt und damit gemäß § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB unzulässig wäre. Etwas anderes kann nach den Ausführungen des Oberverwaltungsgerichtes aber gelten, wenn bei einer Hinterlandbebauung eine vorhandene Ruhelage gestört wird (OVG NRW; Urteil vom 02.12.2014, Az.: 2 A 1675/13). Eine solche Situation kann beispielsweise eintreten, wenn ein bislang von Bebauung freier

Hinterliegerbereich erstmalig und dann auch mit den zum neuen Gebäude gehörenden notwendigen Stellplätzen samt Zuwegung bebaut wird, so wie es in der gegenständlichen Planung des Hantenweges unbestreitbar der Fall ist.

Mangelndes Einfügen in die nähere Umgebung aufgrund geplanter Geschossigkeit:

Die geplanten Festsetzungen der Gebäudehöhen stehen im eklatanten Widerspruch zu den gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB. Mit Blick auf die maximal zulässigen Firsthöhen werden sich die geplanten Gebäude nicht, wie von § 34 Abs. 1 BauGB gefordert, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es steht dadurch zu befürchten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Bestandsgebäude aus ihren Wohnbereichen und ihren Außengärten auf massive Außenwände blicken müssen. Da die Wohngebäude im Plangebiet in der Hauptblickrichtung unseres Bestandsgebäudes liegen, wird die geplante Zulässigkeit einer derart massiven Bebauung aufgrund der avisierten Geschossigkeit, die Wohn- und Lebensqualität sowie den Wert unseres Hauses deutlich einschränken. Dies berücksichtigt Ihre Planung in keiner Weise.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die zulässigen First- und Traufhöhen sowie die zulässigen Gebäudelängen deutlich zu reduzieren. Lediglich eine 1-geschossige Bebauung ist geeignet, den städtebaulichen Konflikt zu lösen und dafür zu sorgen, dass sich die Gebäude des Plangebietes in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine eingeschossige Bebauung sollte ausdrücklich festgesetzt werden. Hilfsweise fordern wir die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise.

Erschließung des Areals; Lärmimmissionen und Gefährdung der Gebäudesubstanz:

Zudem ist die vorgesehene Zufahrtsstraße in keiner Weise geeignet, die zu erwartenden Verkehrsaufkommen reibungslos abzuwickeln. Bereits die einzige Zuwegung über den Hantenweg, welche zwischen den Häusern 11a und 13 über den dort befindlichen Feldweg führt, ist deutlich zu schmal, um den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr zu bewältigen. Die äußerst schmal bemessene Zufahrt, welche daraus resultiert, dass dieser Weg in der Vergangenheit einzig und allein dafür vorgesehen war, dass der Bauer mit seinem Traktor auf das Feld gelangen kann, ist als Zuwegung zu dem Plangebiet völlig ungeeignet. Die bisherige Planung würde dazu führen, dass der gesamte Verkehr, der in das Plangebiet hinein und aus dem Plangebiet herausgeht, in einer Handbreite Abstand an unseren Grundstücken (Hantenweg [REDACTED]; Flurstücke [REDACTED]) und insbesondere an der dort errichteten Garage vorbeigeführt werden würde.

In der vorgestellten Planung war in weiten Teilen weder zu erkennen, dass ein Bürgersteig zwischen der Zufahrtsstraße und unserem Grundstück geplant wäre, noch, dass in der Planung ein Schutzstreifen in Form eines Grünstreifens zu unserem Grundstück vorgesehen wäre. Scheinbar wird hier völlig verkannt, dass sich auf dem vorderen Grundstück unmittelbar angrenzend zu der geplanten Zufahrt unsere Garage befindet, an welcher nach der aktuellen Planung scheinbar der gesamte Verkehr direkt vorbeigeführt werden soll.

In dem Zusammenhang möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass die in der Anwohnerinformation am 06.02.2020 vorgestellten Pläne keinerlei Kongruenz hinsichtlich der Zuwegung aufwiesen. Während in einigen Plänen keinerlei Abstandsflächen zu unserem Grundstück ersichtlich waren, war in dem am 06.02.2020 vorgelegten Schwenkplan noch ein Schutzstreifen zu unserem Grundstück eingezeichnet. Beweisfotos der Pläne und der nicht vorhandenen Kongruenz können bei Bedarf vorgelegt werden.

Hinsichtlich der fehlenden Kongruenz in der Ihrerseits vorgestellten Planung stellt sich die berechnete Frage, welche Zeichnungen Sie Ihrer weiteren Planung nunmehr zu Grunde legen wollen. In dem Zusammenhang möchten wir bereits jetzt unmissverständlich deutlich machen, dass das Heranrücken der Zufahrtsstraße an unsere Grundstücksgrenzen und an die dort befindliche Garage mit aller Vehemenz abgelehnt wird. In dem

Zusammenhang sei uns auch der Hinweis erlaubt, dass es mit Blick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz Ihrerseits nicht abbildbar wäre, warum zum Nachbargrundstück (Hantenweg 11 A) und den dort befindlichen Flurstücken 620, 471 ein Schutzstreifen in den überwiegenen Plänen vorgesehen ist, während unser Grundstück scheinbar nicht mit einem derartigen Schutzstreifen berücksichtigt werden soll. Dies macht auch mit Blick auf die an der Zufahrt befindliche Eibe, deren Erhalt unsere Nachbarn fordern, zumindest aus unserer Sicht keinen langfristigen Sinn. Zu berücksichtigen ist mit Blick auf die Abstände zu den auf den Grundstücken befindlichen Gebäude nämlich zudem, dass die auf dem Nachbargrundstück (Hantenweg 11 A) befindlichen Gebäude im Rahmen der baulichen Errichtung schon weiter von der unmittelbaren Grundstücksgrenze entfernt errichtet wurden und somit auch im Rahmen der nunmehr geplanten Zuwegung ohnehin durch den auf dem Grundstück (Hantenweg 11 A) befindlichen Abstandsstreifen besser von den Immissionen der Zufahrtsstraße geschützt sein werden.

Aufgrund der zuvor erwähnten mangelnden Kongruenz der in der Anwohnerinformation gezeigten Pläne hinsichtlich des Schutzstreifens zu den unmittelbar an der geplanten Zufahrt liegenden Grundstücken möchten wir Sie darum bitten, uns noch vor der Beschlussfassung der politischen Gremien über die Offenlage eine schriftliche Klarstellung hinsichtlich dieser Fragestellung zukommen zu lassen. Denn wir sehen in dieser Frage den äußerst geringen Abstand zu unserer Garage und zu unserem Haus nicht entsprechend gewürdigt.

Die geplante Erschließungsstraße führt auch insgesamt zu einer unverhältnismäßigen Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner, insbesondere aber zu einer völlig inakzeptablen Belastung von uns als Eigentümer/Anwohner des Hantenwegs Nr. ■.

Wir und unser Grundstück werden den Belastungen der geplanten Zuwegung über Gebühr ausgesetzt sein, da sich die geplante Zufahrtsstraße nordwestlich unmittelbar angrenzend an unser Grundstück befindet. Es wird zu erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen sowie zu Erschütterungen kommen, die nicht zumutbar sind. Beschädigungen der bestehenden Gebäudesubstanz durch den zu erwartenden Verkehr, der sich in seiner Gesamtbetrachtung insbesondere auch auf den zu erwartenden und über viele Jahre hinziehenden Baustellenverkehr beziehen muss, können bisher nicht ausgeschlossen werden.

Der geplanten Zufahrtsstraße fehlt es zudem an ausreichenden Ausgleichsflächen für entgegenkommende Verkehre. Zudem fehlen in dem Plangebiet insgesamt ausreichend Parkplätze. Hinsichtlich der in der vorgestellten Planung avisierten Parkplätze möchten wir einwenden, dass diese denkbar schlecht gelegen wären, da sie sich unmittelbar angrenzend an unser Grundstück und somit an unserem Garten befinden. Durch die Lage unseres Grundstücks, unmittelbar angrenzend an die geplante Zufahrtsstraße, werden wir durch die neu hinzukommenden Abgas-Immissionen ohnehin schon über Gebühr belastet.

Der Ort, an dem die Parkplätze derzeit vorgesehen sind, wird dazu führen, dass unser Grundstück dann auch noch zusätzlich von der Kopfseite her mit erheblichen Abgas-Immissionen durch (rückwärts) ein- und ausparkende PKWs konfrontiert sein wird. Dies ist nicht hinzunehmen, weshalb wir Sie dazu auffordern, die Parkplätze mit einem größeren Abstand zu unserem Grundstück zu errichten.

Durch die geplanten Wohneinheiten ist zudem auch mit erheblichen Besucherverkehren zu rechnen. Aufgrund der in nicht ausreichender Anzahl geplanten Besucherparkplätze wird es zudem zu zusätzlichem Parksuchverkehr kommen, der nicht nur weitere Immissionen verursacht, sondern im Ergebnis auch eine Überlastung der ohnehin schon im Hantenweg zu konstatierenden angespannten Parkplatzsituation nach sich ziehen wird. Dies wird dazu führen, dass die ohnehin schon im Hantenweg bestehende Parkplatznot aufgrund des Mangels an öffentlichem Parkraum noch weiter zunimmt. Bereits jetzt parken täglich zahlreiche Kraftfahrzeuge gegenüber unserem Grundstück zwischen den Häusern mit den Hausnummern 12 und 14, obwohl es sich beim Hantenweg um eine Spielstraße handelt, in der das Parken lediglich in gekennzeichneten Flächen erlaubt ist.

Aufgrund des ohnehin schon bestehenden Parkplatzmangels wird daher angeregt, im Plangebiet mehr öffentlichen Parkraum auszuweisen.

Zudem wird die Installation eines Schutzstreifens zu unserem Grundstück gefordert. Ein solcher Schutzstreifen dient nicht nur dem Schutz unsers Grundstücks und den darauf befindlichen Gebäuden und Pflanzen, er kann mangels geplanter Bürgersteige in der Zuwegung zudem auch vor erheblichen Gefahren schützen, die vor allem für spielende Kinder und Fußgänger innerhalb der geplanten Zufahrtsstraße nicht ausgeschlossen werden können.

Von der Zufahrt wird des Weiteren eine erhebliche Steigerung der Lärm- und Abgasbelastungen für uns Anwohner ausgehen. Es steht zu befürchten, dass weder die Grenzwerte für ein reines Wohngebiet noch die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die geplante Nutzung hervorgerufen wird, wird für die vorhandene Bebauung zu einem massiven Anstieg der Geräuschimmissionen führen. Es ist daher anzunehmen, dass durch den Neubau der Planstraße die Immissionsgrenzwerte für Lärmvorsorge nach der aktuellen gültigen BImSchV nicht eingehalten werden und somit ein Anspruch der unmittelbar betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner auf Schallschutz dem Grund nach bestehen wird.

Auch ohne umfassende Kenntnis der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens unsererseits muss allein aufgrund von bestehenden Erfahrungswerten davon ausgegangen werden, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete massiv überschritten werden wird. Die tatsächlichen Auswirkungen der Lärmimmissionen, welche aus dem Neubau der Erschließung als Straßenneubau entstehen, werden prognostisch im Ergebnis eine unzumutbare Veränderung der Geräuschbelastung an den Bestandsgebäuden des Hantenwegs und insbesondere an unserem Grundstück nach sich ziehen. Ein PKW mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h verursacht Lärm von ca. 67 dB(A), sofern sich der Messpunkt 7,5 Meter von der Straßenmitte entfernt befände, was aufgrund der schmalen Zuwegung hier allein schon abwegig, da zu knapp bemessen, ist, so dass mit noch höheren Immissionen zu rechnen sein wird. In der Verkehrslärmschutzverordnung sind die Immissionsgrenzwerte festgelegt, die zum Schutz der Bevölkerung beim Neubau oder beim wesentlichen Ausbau von Straßen berücksichtigt werden müssen. Diese liegen in Wohngebieten bei 49 dB(A) in den Nachtstunden und bei 59 dB(A) tagsüber. Die an der Einfahrt zum Baugebiet entstehenden Lärmbelastungen sind für die dortigen Anwohnerinnen und Anwohner ebenfalls unzumutbar. Hierbei ist neben den zukünftig zu erwartenden Beeinträchtigungen von Anfahrten in und Abfahrten aus dem Plangebiet auch die mehrjährige Bauphase (ca. 5 Jahre), bedingt durch die vorgesehene individuelle Bebauung, zu betrachten.

Die Lärmbelastung zwischen den Häusern, wo sich auch die Schlafzimmer befinden, dürfte durch die geplante Maßnahme insgesamt erheblich höher und damit – vor allem auch zu den Nachtzeiten – unzumutbar sein. Jedenfalls aber wären hier insbesondere mögliche Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen, denn aus derzeitiger Sicht ist der avisierte Bebauungsplan weder aus verkehrstechnischer, noch aus schalltechnischer Sicht problemlos umsetzbar.

Zudem kann bisher nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Verkehrsaufkommen nicht zu Schäden an den vorhandenen Gebäuden sowie am Untergrund und damit an Fundamenten führen wird. Um den Bestand unserer Gebäudestruktur sind wir in größter Sorge, insbesondere mit Blick auf die Annahme, dass die Zufahrt unmittelbar an unserer Garage vorbeigeführt werden soll.

Neben effektiven Schutzmaßnahmen für unser Grundstück und unsere Gebäudesubstanz wird unsererseits zudem erwartet, dass die mögliche Zufahrtsstraße insgesamt als Spielstraße inklusive einer Beschränkung des zulässigen Gesamtgewichts auf 3,5 Tonnen ausgewiesen wird, wenngleich sich auch damit allein noch keine Reduzierung der Schallimmissionen auf ein zu ertragendes Maß erzielen lassen wird. Die Ausweisung als Spielstraße und die Gewichtsbeschränkung ist vor allem auch von Beginn an und mithin auch während der

Bauphase vorzunehmen, zumal gerade schwere Bau- und Lieferfahrzeuge erhebliche Schäden an den auf unseren Grundstücken befindlichen Bauwerken hervorrufen können. Zudem wird angeregt, dass regelmäßige Kontrollen (auch innerhalb der Bauerrichtungsphase) zur Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit durchgeführt werden. Bereits jetzt halten sich bedauerlicherweise nur sehr wenige Fahrzeugführerinnen und Fahrzeugführer an die im Hantenweg vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit.

Als diejenigen Grundstückseigentümer, die unmittelbar angrenzend zu der geplanten Zufahrt wohnen, sind wir besonders stark von der geplanten Erschließungsstraße in unseren Rechten berührt. Ein Absacken der anliegenden Gebäude, insbesondere unserer Garage, erscheint daher sehr wahrscheinlich, da es erwartbar zu Erschütterungen bis in die Fundamente kommen wird. In dem Zusammenhang möchten wir nochmals betonen, dass für uns nicht nachvollziehbar ist, warum die Verkehrsfläche unmittelbar an unsere Grundstücke herangeführt werden soll. Das Gebot der Rücksichtnahme greift hier zweifelsohne ganz erheblich zu unseren Ungunsten. Es ist daher bitte auch schon vor der Offenlage Ihrerseits die Frage zu beantworten, wen die Haftung für mögliche Schäden an unseren Grundstücken und den darauf befindlichen baulichen Anlagen trifft. Im Rahmen Ihrer Antwort bitten wir um ausdrückliche Differenzierung zwischen der Bauphase und der späteren Wohnphase. Die mehrjährige Bauphase (ca. 5 Jahre), bedingt durch die vorgesehene individuelle Bebauung, wird sicherlich auch dazu führen, dass Schadensverursacher häufig nicht auszumachen sein werden. Auch aus diesem Grund ist es für uns von hohem Interesse zu erfahren, wer beispielsweise bei Schäden an der Garagenaußenwand oder der Hecke, welche sich ebenfalls unmittelbar an der geplanten Einfahrt über deren gesamte Länge auf unserem Grundstück befindet, haftet. Das Problem, dass Schadensverursacher in den meisten Fällen nicht zu ermitteln sein werden, kann im Ergebnis nicht zu Lasten der Eigentümer gehen.

Im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße befürchten wir zudem, dass, neben oberirdischen Schäden an der Hecke, diese in ihrem Wurzelwerk beschädigt werden könnte und infolge dieser Schäden eingeht.

Die Berücksichtigung eines Schutzstreifens an der Grenze zu unserem Grundstück (Hantenweg ■■■) ist neben den zuvor benannten Gründen aber auch aufgrund anderer Funktionen, wie z.B. Schneeräumen und Heckenschnitt, unabdingbar. Bei Schneefällen wird sich einerseits die Frage stellen, wer die Zufahrtsstraße räumt. Andererseits wird sich bei größeren Schneemengen die Frage stellen, wohin diese Schneemengen geräumt werden sollen. Hier steht zu befürchten, dass die Schneemassen bei Nichtvorhandensein eines Schutzstreifens ungehindert an die Wand unserer Garage gelangen und dort Feuchtigkeitsschäden verursachen. Soweit der Zufahrtsweg unmittelbar, also ohne Schutzstreifen, an unseren Grundstücken vorbeigeführt werden würde, stellt sich zudem die Frage, wie der Weg bei Heckenschnitten gleichzeitig befahren werden soll, da hier die vorhandenen Breiten keinesfalls ausreichen würden. Insoweit bitten wir darzulegen, wie den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern die Möglichkeit von Gartenarbeiten von außen an ihrem Grundstück eingeräumt werden soll, soweit auf unserer Seite kein Schutzstreifen errichtet werden würde.

Schwierige Entwässerungssituation:

Weitere Probleme sehen wir zudem in der schwierigen Entwässerungssituation. Das Entwässerungssystem ist nicht darauf ausgelegt, weitere Wassermengen aufzunehmen, die notwendigerweise im Zusammenhang mit der vorgesehenen weiteren baulichen Erschließung des Gebietes einhergehen würden. Der Vorschlag zur Installation einer Rückhaltevorrichtung für Oberflächenwasser dürfte als äußerst komplex und störanfällig zu bewerten sein. Bereits kleinere Störungen könnten zu einem Gesamtausfall des Entwässerungssystems führen, wobei die sich daraus ergebenden Folgen für den Bachlauf und für die Anwohnerinnen und Anwohner nicht absehbar scheinen. Das derzeit geplante Entwässerungssystem macht in seiner Gesamtheit keinen durchgängig durchdachten Eindruck. In Ansehung des fortschreitenden Klimawandels und der

dadurch aktuell deutlich erhöhten Niederschlagsmengen muss die derzeitige Planungsbasis als ungeeignet für eine fundierte Prognoseentscheidung angesehen werden.

Aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation sind erhebliche Risiken für die Anwohnerinnen und Anwohner in den Bestandsgebäuden zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass das in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellte Entwässerungssystem nicht auf Starkregenereignisse, welche zukünftig verstärkt zu erwarten sind, ausgerichtet sein wird.

Dieser Punkt ist deshalb von zentraler Bedeutung, weil die Versickerungsfähigkeit des Bebauungsgebietes aus unserer Sicht nicht vorhanden ist und insofern die reale Gefahr von Kellerüberflutungen an den angrenzenden Bestandsbebauungen besteht. Dies begründet die berechtigte Sorge der Anwohnerinnen und Anwohner vor regelmäßigen Überflutungen der Bestandsgrundstücke infolge von Überstauungen des Regenrückhaltebeckens. Dringend geklärt werden muss daher die Frage, bei welchen Regenmengen die Belastungsgrenze des Systems erreicht werden wird.

Fraglich ist unseres Erachtens nach auch, welche zukünftigen Kosten für die Stadt Mülheim und somit für alle Mülheimer Steuerzahlerinnen und Steuerzahler hinsichtlich des Unterhalts, etwaiger Instandhaltungen und Erneuerungen des vorgeschlagenen Systems entstehen werden.

Es wird dringend angeraten, ein entwässerungstechnisches Gutachten unter Berücksichtigung der Gesamtentwässerungssituation durch eine fachlich versierte Firma anfertigen zu lassen. Ohne das Vorliegen eines „wasserdichten“ Entwässerungskonzeptes kann und sollte der Planung seitens der Stadt unter keinen Umständen zugestimmt werden.

Wir möchten Sie daher ausdrücklich darum bitten, eine gutachterliche Überprüfung der hydraulischen Kapazitäten vornehmen zu lassen, da es uns schwer fällt zu glauben, dass bei der avisierten Bemessung ein Überflutungsfall ausgeschlossen werden kann.

Wertminderung:

Es ist zu erwarten, dass durch die geplante Bebauung und die sich daraus ergebenden negativen Einwirkungen auf unsere Grundstücke eine Wertminderung der Grundstücke sowie der darauf befindlichen Bestandsgebäude eintritt. Somit erfolgt die Wertsteigerung des zu bebauenden Grundstückes auf Kosten einer Minderung sowohl der Wohnqualität als auch des Wertes der Bestandsbebauung einschließlich der Grundstücke.

Gebühren und Beiträge (KAG)

Wir erwarten, dass seitens der Stadt Mülheim an der Ruhr eine rechtsverbindliche Zusicherung gegenüber den Anwohnerinnen und Anwohnern erfolgt, dass diese von möglichen Erschließungskosten für den Straßenbau, daraus resultierende Unterhaltungs- und Folgekosten oder eine mögliche Kanalerneuerung freigestellt werden. Denn etwaige Erschließungsbestrebungen des Investors und der Stadt Mülheim dürfen hier keinesfalls auf dem Rücken der Eigentümer durchgeführt werden.

Haftung der Kommune:

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sich die Stadt Mülheim an der Ruhr Haftungsansprüchen ausgesetzt sehen wird, wenn in Folge einer fehlerhaften Planung oder Errichtung des Entwässerungssystems

den Anwohnerinnen und Anwohnern/Eigentümern Schäden entstehen (vgl. BGH, Urteil vom 11.03.2004, Az. III ZR 274/03, NVwZ 2004, 1018 f.; OLG Saarbrücken, Urteil vom 28.02.2013, Az. 4 U 447/11). Gleiches gilt für mögliche Schäden durch eine Fehlplanung der Erschließungsstraße (BGH, Urteil vom 07.02.1980, Az. III ZR 153/78, NJW 1980, 1679 f.). Insoweit sollten neben der Stadtverwaltung auch gerade die kommunalen Entscheidungsträger mit Blick auf die Haushaltssituation der Stadt Mülheim an der Ruhr an einer gründlichen und technischen abgesicherten Bauplanung interessiert sein.

Abschließende Anmerkung:

Im Ergebnis zeigen unsere Ausführungen, dass das Plangebiet nicht für eine (weitere) Bebauung geeignet ist. Es gibt zahlreiche andere und vor allem sinnvollere Bereiche, welche vorrangig überplant und bebaut werden sollten. Die aus der vorgestellten Planung resultierenden negativen Auswirkungen einer Überplanung und Bebauung des Plangebiets „Hantenweg – I 27“ können den dort wohnenden Bürgerinnen und Bürgern und insbesondere uns als Eigentümer des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes nicht zugemutet werden.

Die dargelegten Anregungen und Einwände bitte ich umfassend abzuwägen und zu berücksichtigen. Wir behalten uns ausdrücklich vor, sowohl diese als auch weitere Einwendungen im Rahmen der Offenlage erneut bzw. ergänzend geltend zu machen. Darüber hinaus behalten wir uns das Einleiten rechtlicher Schritte vor.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns bereits im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Die Eigentümer des Grundstücks Hantenweg ■



17



27.11.2018

64-3 2.6



27.11.2018

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

45468 Mülheim

Bebauungsplan „Hantenweg – I 27“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind als Eigentümer des Hauses  von der geplanten Bebauung am Hantenweg unmittelbar betroffen. Bezugnehmend auf die Bekanntmachung im Amtsblatt vom 31.10.2018 über die Einleitung eines Verfahrens möchten wir zum Darlegungstext des Bebauungsplans zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hantenweg – I 27“ daher folgende Stellungnahme abgeben bzw. Bedenken anmelden:

Zu Teil A, 3.1 Anlass zur Planaufstellung

Ein nachvollziehbarer Anlass wird nicht dargelegt.

Wie Sie unter Teil A, 1.2 Bestandsbeschreibung richtig feststellen, zeichnet sich die Umgebung des Plangebietes durch einen aufgelockerten dörflichen Charakter aus. Genau das ist der Grund, warum wir und andere Anwohner hier hergezogen sind bzw. was diese Gegend als Wohngegend attraktiv macht. Wir wollen dies daher auch weiterhin bewahren und nicht durch eine Verdichtung der Bebauung zu einer - wie Sie es ausdrücken - "Mantelbevölkerung" der Stadt werden.

Bei exzessiver Fortschreibung dieses Konzepts besteht die Stadt Mülheim an der Ruhr bald nur noch aus einer Mantelbevölkerung und einer verödeten City. Gerade im Innenstadtbereich wäre dringend notwendig, die vorhandenen Siedlungsstrukturen attraktiver zu gestalten, um dem Leerstand entgegenzuwirken, bevor eine Ausdehnung auf die Randbezirke erfolgt.

Den von Ihnen genannten Anlass müssen wir daher als konstruiert zurückweisen.

In diesem Zusammenhang möchten wir zudem auf die Regelungen des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hinweisen, wonach vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Dieses vorgenannte Kriterium wird durch die vorliegende Planung verletzt. Das Vorhaben trägt mithin auch nicht dem Ziel Rechnung, dass eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen einer Inanspruchnahme von "freier" Landschaft vorzuziehen ist.

Zudem ist bei dem genannten Bedarf (allein dieser dürfte kritisch zu hinterfragen sein) von bis zu 350 neu zu errichtenden Eigenheimen nicht nachvollziehbar, welchen nennenswerten Beitrag die Bebauung des Hantenwegs leisten soll, zumal sich dieser Bedarf sicher nicht auf Luxusbauten erstreckt. Dem gegenüber steht ein enormer Flächenverbrauch mit allen seinen negativen Auswirkungen.

Zu Teil A, 3.2 Ziele der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan dient einzig und allein der Schaffung von Baurecht für die acht Einfamilienhäuser und deren Erschließung durch eine Stichstraße. Die übrigen Ziele sind Beiwerk und wären, sofern der Status Quo beibehalten würde, entbehrlich. Der Bachlauf und seine Umgebung benötigen keine entsprechende Sicherung durch Festsetzung einer privaten Grünfläche, sondern sie sollten vielmehr unberührt - wie derzeit - bleiben, um das vorhandene, funktionsfähige Biotop nicht zu schädigen.

Zu Teil A, 4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Für die geplanten Einfamilienhäuser ist eine 2 geschossige Bauweise mit Satteldach vorgesehen. Die unmittelbar angrenzenden Häuser sind 1 1/2 geschossig. Eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach (2 1/2 geschossig) lehnen wir ab, da die Gebäude dann unser Haus deutlich überragen würden und bedrohlich wirken. Die Stadt hat in der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 mitgeteilt, dass sie Ihre Vorgaben dahingehend präzisieren wird, dass eine absolute Höhe (konnte nicht genannt werden) vorgegeben wird. Die Höhe soll sich an der übrigen Bebauung orientieren

Zu Teil A, 4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen soll über einen Erschließungsstich bewerkstelligt werden. Dieser würde rechtwinklig vom Hantenweg abzweigen. Dem Darlegungstext kann nicht entnommen werden, wie größere Fahrzeuge (am Anfang Baufahrzeuge, später Möbelfahrzeuge, Tanklastwagen, Müllfahrzeuge etc.) um die Ecke fahren können sollen.

In der Vergangenheit konnte beobachtet werden, dass an dieser Stelle größere landwirtschaftliche Fahrzeuge mehrfach vor- und zurücksetzen müssen. Die damit verbundene Lärmbelastung ist verschmerzbar, erfolgte sie doch nur wenige Male im Jahr. Bei einer Hinterlandbebauung ist jedoch mehrmals am Tag mit einer Lärmbelastung durch Rangieren (beim Rückwärtsfahren ertönt zudem bei Lastkraftwagen ein durchdringendes Warnsignal) zu rechnen.

Aus 3.1. ergibt sich, dass der Investor die einzelnen Baugrundstücke frei veräußern will. Eine Steuerung der Bebauung wird damit erheblich erschwert. Dies kann dazu führen, dass anders als bei einer einheitlichen Maßnahme über Jahre erhebliche Immissionen durch Baufahrzeuge zugemutet werden.

Es ist bisher überhaupt nicht ersichtlich, wie die an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauung durch Lärmimmissionen geschützt werden soll. Schon allein aufgrund der durch den Bauverkehr zu erwartenden Verkehrslärmbelastung für die angrenzenden Gebäude sind zwingend bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die Stadt hat in der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 zudem mitgeteilt, dass die 8 Einfamilienhäuser in Mehr- (Zwei)familienhäuser umgewandelt werden können. Die mögliche Verdopplung der Anwohnerzahl sollte im Verkehrs-/ Lärmgutachten berücksichtigt werden.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Fläche mit einer Breite von 8,50 m für die Straße und der in der Planung genannten Begleitung mit Grün- und Parkplatzstreifen sowie Baumbestand viel zu schmal ist. Je nach Linienführung (hierzu werden im Plan keine Angaben gemacht) müssen wir damit rechnen, dass die Straße unmittelbar entweder an der Grundstücksgrenze des Hauses Hantenweg 11a oder des Hauses Hantenweg 13 entlang verläuft.

In der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 wurde seitens der Verwaltung erläutert, dass der Hantenweg eine öffentliche Straße ist, über die auch Baustellenverkehr abgewickelt werden kann. Der dadurch bedingte Verschleiß müsse hingenommen werden. Bekannt ist aber, dass schwerbeladene LKW eine Straße um ein vielfaches stärker belasten/beschädigen als PKW. Wir befürchten, dass der Straßenaufbau im Hantenweg mit seiner gepflasterten Straßenoberfläche nicht in der Lage ist, die Lasten des Baustellenverkehrs zu tragen und schweren Schaden nimmt. Nicht zu vergessen sind auch mögliche Schäden an der unterirdischen Infrastruktur (Strom-, Gas- und Wasserleitungen). Was das Verursacherprinzip angeht, dürfte es laut Verwaltung schwierig sein, einen eindeutigen Verursacher festzustellen. Der Vorhabenträger sorgt nur für die Erschließung des Baugebietes. Der Bau der Häuser liegt bei den einzelnen Bauherren. Es müsste also bei jeder Beschädigung Beweis geführt werden, durch welches Baufahrzeug der Schaden entstanden ist und in wessen Auftrag das Baufahrzeug gefahren ist. In der Praxis ein undurchführbares Unterfangen. Bei einer notwendigen Erneuerung der Straße werden vermutlich die Anlieger die Kosten zu tragen haben. Der Hantenweg ist eine verkehrsberuhigte Sackgasse. Einfahrende Fahrzeuge müssen wieder über den gleichen Weg herausfahren. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße, über die auch Durchgangsverkehr abgewickelt wird. Der Hantenweg dient insofern ausschließlich dazu, damit Anlieger ihre Grundstücke

erreichen können. In der Folge sind etwaige Erneuerungsmaßnahmen allein durch die Anwohner zu finanzieren. Die sachfremde Nutzung des Hantenwegs für den Baustellenverkehr begünstigt den Vorhabenträger (der sowieso die wirtschaftlichen Vorteile der Bebauung abschöpft) und benachteiligt die Anlieger. Das lehnen wir ab.

Ferner gehen wir davon aus, dass der Baustellenverkehr (und auch Gegenverkehr) zu erheblichen Behinderungen für die Anwohner führt und möglicherweise sogar eine Baustellenampel eingerichtet werden muss. Am Beginn des Hantenwegs befindet sich ein Engpass, der jeglichen Begegnungsverkehr unmöglich macht. Zudem befürchten wir, dass der zu erwartende Baustellenverkehr die Nutzung des Hantenwegs als Spielstraße für Kinder in unzumutbarer Weise einschränkt, bzw. Gefahrensituationen eintreten können, die eine Nutzung als Spielstraße ausschließen.

Schließlich können permanente Erschütterungen durch Baustellenverkehr, insbesondere an der Durchfahrt zwischen den Häusern 11a und 13, zu Beschädigungen der Häuser führen. Hier ist ebenfalls eine Beweissicherung vorzunehmen.

Insofern bestreiten wir, dass die Erschließung des Baugebietes über den Hantenweg gesichert ist.

Zu Teil A, 4.3 Bachlauf und Gehölzstrukturen

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich hier nicht lediglich um "Gehölzstrukturen", sondern um einen naturbelassenen Wald handelt. Eine Bebauung ist nur in einem Abstand von 30 m zum Waldrand, nicht jedoch von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches zulässig.

Selbst wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass es sich nicht um einen Wald handelt, sind die im Plan für das Biotop vorgesehenen Schutzzonen unzureichend. Ein Teil der Bäume, darunter eine über 200 Jahre alte Eiche (nach der Rinde zu beurteilen ist die Eiche kerngesund), würden sich in der Zone 5 m bis 10 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches entfernt wiederfinden, also dem Bereich, der für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll. Die Eiche selbst (Stamm) steht mit 9 m Abstand zum Bach direkt an der vorgesehenen Bebauungsgrenze von 10 m. Das Kronendach der Eiche überragt das Bebauungsgebiet um 5 m.

Aber das ist noch nicht alles. Eine von uns durchgeführte Messung des schutzwürdigen Bereichs des Biotops kommt zu folgendem Befund:

Die Distanzen zwischen der Linie des Mittelwasserstandes des Wirtzbaches bis zum westlichen Rand des Wäldchens betragen danach

im nördlichen Abschnitt	12 m,
im Mittelabschnitt	11 m,
im südlichen Abschnitt	15 m,

im Mittel also rd. 13 m.

13 m zuzüglich 5 m Abstandsfläche, die für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll, ergeben nach den im Bebauungsplan aufgestellten Kriterien für die Festlegung der Bebauungsgrenze eine zu wahrende Distanz von 18 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches.

Zum vollständigen Schutz des Biotops ist im Ergebnis also die Bebauungsgrenze gegenüber der bisherigen Planung zwingend um 8 m nach Westen zu verschieben.

Im Falle der Einstufung des Biotops als Wald ist die Bebauungsgrenze sogar um 33 m nach Westen zu verschieben (13 m + 30 m - 10 m).

Zu Teil A, 4.4 Entwässerung

Eine ortsnahe Versickerung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge ist nicht möglich. Wie unter Teil B, Punkt 2.4 des Darlegungstextes ausgeführt wird, handelt es sich bei dem Boden der Planungsfläche um Braunerde und Gley und somit um "Lehmboden", der kaum eine Versickerung ermöglicht. Dies ist möglicherweise auch der Grund, warum der Investor den Bau eines Regenrückhaltebeckens in Erwägung zieht.

Zu welchem Ergebnis das noch zu erstellende Gutachten auch kommen mag, Tatsache ist, dass aufgrund der geringen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und des leichten Gefälles insbesondere bei Starkregen ein Teil der Gärten regelmäßig überflutet werden und ggf. die Gebäudestruktur durch Wasser geschädigt werden kann. Sofern es doch zu einer Versickerung kommen sollte, steht zu befürchten, dass die bestehende Bebauung durch einen Anstieg des Grundwasserspiegels beschädigt wird.

Zudem ist aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie das bei Starkregen auftretende Oberflächenwasser an diesen Grundstücken vorbeigeleitet werden soll.

Zu Teil A, 6. Darstellung von Planungsalternativen

Es wird bestritten, dass es sich bei der Bebauung am Hantenweg um eine Innenbebauung handelt. Vielmehr handelt es sich um eine Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich, die, wie im Darlegungstext erläutert, möglichst vermieden werden sollte. Diese Auffassung vertrat die Stadt im Übrigen selbst, wie aus dem beiliegenden Beschluss V10/0651-01 hervorgeht. Damit ist das Argument der Nahverdichtung gegenstandslos. Wir begrüßen daher, dass es zu der vorliegenden Planung auch Planungsalternativen erarbeitet haben. Eine Alternative sieht vor, dass das Plangebiet im heutigen unbebauten Zustand verbleibt (Nullvariante).

Wir bitten zu überprüfen, ob dieser Alternative angesichts der dargelegten Gründe und der ansonsten eintretenden Belastungen der betroffenen Selbecker Bürger nicht der Vorrang einzuräumen ist.

Zu Teil B, 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Wie im Darlegungstext ausgeführt, wird die überplante Fläche als wertvoller Lebensraum dargestellt.

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Eine solche ist im Vorhabengebiet auch gerade vor der Tatsache zwingend erforderlich, dass am Bachlauf regelmäßig ein Eisvogel zu sichten ist, der hier sein Jagd- und ggf. sogar auch sein Nistrevier hat. Der Eisvogel (*Alcedo atthis*) ist nach Auskunft des nordrhein-westfälischen Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz eine planungsrelevante Art! Auch werden regelmäßig Fledermäuse beobachtet und es ist nicht auszuschließen, dass es sich dabei um eine schützenswerte Art handelt.

Insoweit fordern wir Sie hiermit dazu auf, eine umfangreiche Artenschutzprüfung vorzunehmen, um zu ermitteln, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Zu Teil B, 2.5 Schutzgut Wasser

Wie im Darlegungstext erläutert, handelt es sich beim Wirtzbach um ein Gewässer, auf das anthropogene bzw. bauliche Einflüsse auf das Gewässer bis heute ausgeblieben sind. Damit genießt der Bach schon an sich einen hohen ökologischen Stellenwert. Die geplanten Schutzmaßnahmen sind aus unserer Sicht vollkommen unzureichend und können den Erhalt des Gewässers in seinem jetzigen Zustand nicht sicherstellen. Wir verweisen hier auf unsere Ausführungen zu Teil A, Ziffer 4.3.

Zu Teil B, 2.6 Klima

Dem Klimaschutz wird heutzutage (zu Recht) immer mehr Bedeutung beigemessen. Die Klimaanalyse besagt, dass die Planfläche von Besiedlung freizuhalten ist und sogar Grünzüge ausgebaut werden sollen. Wir bezweifeln daher, dass es angebracht ist, dass sich ohne Weiteres über die Vorgaben der Klimaanalyse zur Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen hinweggesetzt werden soll. Dies ist in der heutigen Zeit höchst problematisch und insbesondere unangemessen.

Wegen Missachtung des Klimaschutzes bzw. der selbst gesetzten Klimaschutzziele lehnen wir auch an dieser Stelle den Bebauungsplan ab.

Über die Ausführungen zum Bebauungsplan hinaus sind aus unserer Sicht noch die weiteren nachstehenden Punkte für die Planung zu berücksichtigen:

Feuerwehr

Wir können nicht erkennen, dass die Feuerwehr in die Planungen mit einbezogen wird/wurde. Insbesondere aufgrund des Zugangs zur geplanten Hinterlandbebauung nur durch mehrfach abknickende, schmale Sträßchen (s.u.) ist die ausreichende und schnelle Erreichbarkeit durch Rettungskräfte im Einsatzfall und damit eine ausreichende Sicherheitsgewährleistung mehr als fraglich.

Deshalb halten wir eine frühzeitige Einbeziehung der Feuerwehr in die Planung für zwingend erforderlich und geboten.

Die Verkehrssituation am Hantenweg und Umgebung ist nachstehend ausführlich beschrieben.

Verkehrssituation Hantenweg

Der Hantenweg ist eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für größere Lastkraftwagen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) mit weitreichenden Einschränkungen für den Verkehr konzipiert. Erreicht wird die Verkehrsberuhigung u.a. durch Pflanzenkübel und mehrfach abknickende Linienführung. Der Hantenweg ist bis zur Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (hier verläuft auch der Wirtzbach) gepflastert. Gehwege (grau) sind mit der Fahrbahn (rot) bodengleich. Beide Flächen werden neben der farblichen Trennung zusätzlich optisch durch weiße Steine getrennt. Die Gehwege sind nicht überall in voller Breite angelegt. Je nach den zur Verfügung stehenden Flächen sind diese auch schmaler oder gar nicht vorhanden. Zudem verfügt der Hantenweg über einige wenige öffentliche Parkstände, die an ihrer grauen Pflasterung zu erkennen sind.

Der Hantenweg mündet in die Stooter Str. Diese ist als Fahrradweg ausgewiesen und ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebaut (Geschwindigkeitsbegrenzung und Schikanen). Die Stooter Str. wiederum mündet in die Kölner Str. Diese ist zwar eine Bundesstraße, aber auch hier gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Die Verkehrssituation auf dem Hantenweg hat sich im Laufe der Jahre immer weiter verschärft. Es sind bis zu drei Pkw pro Haushalt zu beobachten. Dies führt dazu, dass die wenigen öffentlichen Parkstände von Anliegern in Anspruch genommen werden.

Für den Besucher- und Lieferverkehr steht kein legaler Parkraum zur Verfügung.

Geparkt wird daher dort, wo es straßenverkehrsrechtlich nicht erlaubt ist. Zum Beispiel auf den Gehwegen und der ohnehin sehr schmalen Fahrbahn; oder gegenüber von

Garageneinfahrten. Anlieger, die die Einfahrt mit ihrem Pkw Richtung Hantenweg verlassen wollen, werden zu umständlichen Rangiermanövern gezwungen und

blockieren ihrerseits den laufenden Verkehr. Lieferfahrzeuge in der Größenklasse von Kleintransportern können auf dem Hantenweg nur unter Ausnutzung von freien Garageneinfahrten wenden. Größere Lastkraftwagen fahren überwiegend rückwärts aus dem Hantenweg hinaus wenn sie nicht schon vorher rückwärts hineingefahren sind (bezüglich der damit verbundenen Lärmbelastigungen verweisen wir nach oben). Mit Ausnahme von Müllfahrzeugen erfolgt in der Regel keine Absicherung durch Beifahrer. Entgegenkommende Fahrzeuge müssen sich verständigen und einander den Vortritt lassen. Letztlich ist noch der der Stadtverwaltung wohlbekannte sog. Flaschenhals hervorzuheben. Gemeint ist die Einmündung des Hantenwegs in die Stooter Str. Dieser Engpass misst gerade einmal 4,70 m.

Alles dieses zusammengenommen führt bereits heute schon zu einer für die Anlieger des Hantenwegs belastenden und kaum zu ertragenden Verkehrssituation. Der Hantenweg kann daher keinen zusätzlichen Verkehr durch neue Anwohner, Lieferfahrzeuge und Besucher aufnehmen, schon gar nicht, wenn Stadt den zunächst geplanten acht später 16 Einheiten werden.

An keiner Stelle des Bebauungsplans wird den schwierigen Verkehrsverhältnissen Rechnung getragen. Auch wird nicht untersucht, wie sich das durch die geplante Bebauung zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen auf die Sicherheit spielender Kinder auf dem Hantenweg auswirkt. Deshalb müssen wir den Plan ablehnen.

Ruhezonen

Die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Stichstraße würde wegen der sehr schmalen zur Verfügung stehenden Fläche, wie oben bereits ausführlich dargelegt, unmittelbar an den beiseitigen Grundstücksgrenzen entlang verlaufen müssen. Der damit verbundene Verkehrslärm (anfänglich Baustellenverkehr, später Anlieger-, Liefer- und Besucherverkehr) würde einen massiven Eingriff in die schutzwürdigen Garten- und Ruhezonen der Grundstücke Hantenweg 11a und Hantenweg 13 bedeuten. Die Eigentümern/Bewohnern dieser Grundstücke hätten die gesamte Belastung durch die Erschließung und spätere Nutzung des Plangebietes zu tragen. Zum einen würde die angemessene Nutzbarkeit der Garten- und Ruhezonen zerstört, zum anderen würden auch die rückwärtigen Schlaf- und Wohnräume durch den Straßenverkehr in erheblichem Maße beschallt.

Mit Ausnahme eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens können wir an keiner Stelle des Bebauungsplans erkennen, wie deren Recht und Anspruch auf Ruhezonen abgeholfen werden soll. Auch aus diesem Grund lehnen wir den Bebauungsplan ab.

Güterabwägung

Wir vermissen eine angemessene Güterabwägung in den Planungsunterlagen. In der Realisierungsphase werden wir mit starkem Lärm und Staub aus der Baumaßnahme belastet. Hierdurch wird unser Garten und die Terrasse für einen langen Zeitraum nahezu unbenutzbar. Auch wirkt der Verkehrslärm aus der zukünftigen Erschließung auf die rückwärtige Ruhezone ein, die bislang von Verkehrsgeräuschen nicht betroffen war. Insgesamt befürchten wir, dass der Wert unseres Grundstücks gemindert wird. U.E. liegen alle Vorteile bei den Investoren (Projektentwickler und spätere Bauherren) und alle Nachteile bei den derzeitigen Anwohnern. Der Bebauungsplan verstößt insoweit gegen das Gebot der Lastengerechtigkeit.

Aus den oben vorgetragenen Gründen lehnen wir den vorliegenden Bebauungsplan ab.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:

Stadt Mülheim an der Ruhr
Die Oberbürgermeisterin



Beschlussvorlage

Nr.: V 10/0651-01

öffentlich

Postversand: 03.09.2010

Datum: 27.08.2010

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Claudis Brümmer

Bearbeitungszeit:	
Stadtrat	14.09.2010
Marquardtschuss	Marquardtschuss
Beckmannschuss	Helge Sander

Bauvorhaben Hantenweg

hier: Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag

Dem Antrag der Firma Ten Brinke auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hantenweg“ wird nicht zugestimmt.

Bearbeitung:

Mit Datum vom 25.01.2010 hat die Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co KG einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des Hantenweges in Selbeck gestellt. Im rückwärtigen Bereich des Hantenweges sollen demnach Einfamilienhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhäusern entstehen.

Zur Abstimmung der planerischen Zielvorstellungen und des städtebaulichen Konzeptes gab es seither zahlreiche Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung sowie dem Vorhabenträger und Vertretern politischer Parteien im Rat der Stadt. Ein mit der Gemeinde abgestimmtes städtebauliches Konzept (u.a. Innere Erschließung, maximale Anzahl der WE, Haus Typen) als Grundlage für die Einleitung eines Verfahrens konnte dabei bisher nicht erzielt werden. Dennoch drängt der Vorhabenträger auf eine Entscheidung der Gemeinde über seinen Antrag.

Darüber hinaus ist es zunächst Ziel der Stadtplanung, vorrangig Bau- und Planungsrecht in bereits erschlossenen Innenbereichen zu schaffen und die zukünftige Wohnbauentwicklung in die Siedlungsschwerpunkte zu lenken. Der regionale Flächennutzungsplan vom 03.05.2010 stellt für das Vorhabengebiet zwar Wohnbaufläche dar, die geplante Wohnbauentwicklung befindet sich jedoch außerhalb des Siedlungsschwerpunktes Selbeck. Im Übergang zwischen dem bebauten Bereich am Hantenweg und der freien Landschaft.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insofern zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Über die zukünftige Erforderlichkeit der Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes für diesen Bereich sollte regelmäßig im Zuge der parlamentarischen Beratung zur Dringlichkeitsliste der Bebauungspläne diskutiert und entschieden werden.

Der Antrag ist aus den vorgenannten Gründen abzulehnen.

I.V.
Helge Sander

Ärztin
Anlage: Bebauungsvorschlag der Fa. Ten Brinke vom 25.01.2010

17

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 29. November 2018 21:11
An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt
Betreff: Bebauungsplan Hantenweg - I27

Sehr geehrte Damen und Herren,

anlegend erhalten Sie unsere Stellungnahme zu dem vorbezeichneten Bebauungsplanverfahren.

Für den Fall, dass diese Mail nicht ankommt, haben wir vorsorglich ein schriftliches Exemplar der Stellungnahme bei der Stadt eingereicht.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

17

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: webteam@muehlheim-ruhr.de [<mailto:webteam@muehlheim-ruhr.de>] Im Auftrag von [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 30. November 2018 18:21

An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt

Betreff: Bauleitplanverfahren (Anregungen), Planung: Hantenweg I27

Gesendet von Benutzer: Gast

Diese Werte wurden eingegeben:

==Persönliche Daten==



1

==Angaben zum Verfahren==

Betrifft: B-Planentwurf

Bezeichnung: Hantenweg I27

Anregungen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich habe gerade dieses Kontaktformular entdeckt. Da ich nicht weiß, welches der richtige Weg ist, möchte ich höflich mitteilen, dass wir [REDACTED] eine Stellungnahme zu dem vorbezeichneten Bebauungsplanverfahren sowohl schriftlich als auch per E-Mail (amt61@muehlheim-ruhr.de) eingereicht haben. Unsere Bedenken gegen die Bebauung der Fläche (Artenschutz, Klima, Ökologie) als auch gegen die u.E. nicht geeignete Erschließung über den Hantenweg haben wir darin formuliert.

Mit freundlichen Grüßen



==Zustimmung zur elektronischen Datenspeicherung==

Zustimmung zur elektronischen Datenspeicherung: Ich stimme der Speicherung meiner Daten gemäß dem Telemediengesetz (TMG) zu.

2

19



22.11.2018
2018
61-3



28.11.2018

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

45468 Mülheim

Bebauungsplan „Hantenweg – I 27“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind als Eigentümer des Hauses [REDACTED] von der geplanten Bebauung am Hantenweg unmittelbar betroffen. Bezugnehmend auf die Bekanntmachung im Amtsblatt vom 31.10.2018 über die Einleitung eines Verfahrens möchten wir zum Darlegungstext des Bebauungsplans zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hantenweg – I 27“ daher folgende Stellungnahme abgeben bzw. Bedenken anmelden:

Zu Teil A, 3.1 Anlass zur Planaufstellung

Ein nachvollziehbarer Anlass wird nicht dargelegt.

Wie Sie unter Teil A, 1.2 Bestandsbeschreibung richtig feststellen, zeichnet sich die Umgebung des Plangebietes durch einen aufgelockerten dörflichen Charakter aus. Genau das ist der Grund, warum wir und andere Anwohner hier hergezogen sind bzw. was diese Gegend als Wohngegend attraktiv macht. Wir wollen dies daher auch weiterhin bewahren und nicht durch eine Verdichtung der Bebauung zu einer - wie Sie es ausdrücken - "Mantelbevölkerung" der Stadt werden.

Bei exzessiver Fortschreibung dieses Konzepts besteht die Stadt Mülheim an der Ruhr bald nur noch aus einer Mantelbevölkerung und einer verödeten City. Gerade im Innenstadtbereich wäre dringend notwendig, die vorhandenen Siedlungsstrukturen attraktiver zu gestalten, um dem Leerstand entgegenzuwirken, bevor eine Ausdehnung auf die Randbezirke erfolgt.

Den von Ihnen genannten Anlass müssen wir daher als konstruiert zurückweisen.

In diesem Zusammenhang möchten wir zudem auf die Regelungen des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hinweisen, wonach vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Dieses vorgenannte Kriterium wird durch die vorliegende Planung verletzt. Das Vorhaben trägt mithin auch nicht dem Ziel Rechnung, dass eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen einer Inanspruchnahme von "freier" Landschaft vorzuziehen ist.

Zudem ist bei dem genannten Bedarf an neu zu errichtenden Eigenheimen ist nicht nachvollziehbar, welchen nennenswerten Beitrag die Bebauung des Hantenwegs bei einem jährlichen Bedarf von bis zu 350 Neubauten leisten soll, zumal sich dieser Bedarf sicher nicht auf Luxusbauten erstreckt.

Zu Teil A, 3.2 Ziele der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan dient einzig und allein der Schaffung von Baurecht für die acht Einfamilienhäuser und deren Erschließung durch eine Stichstraße. Die übrigen Ziele sind Beiwerk und wären, sofern der Status Quo beibehalten würde, entbehrlich. Der Bachlauf und seine Umgebung benötigen keine entsprechende Sicherung durch Festsetzung einer privaten Grünfläche, sondern sie sollten vielmehr unberührt - wie derzeit - bleiben, um das vorhandene, funktionsfähige Biotop nicht zu schädigen.

Zu Teil A, 4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Für die geplanten Einfamilienhäuser ist eine 2 geschossige Bauweise mit Satteldach vorgesehen. Die unmittelbar angrenzenden Häuser sind 1 1/2 geschossig. Eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach (2 1/2 geschossig) lehnen wir ab, da die Gebäude dann unser Haus deutlich überragen würden und bedrohlich wirken. Die Stadt hat in der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 mitgeteilt, dass sie Ihre Vorgaben dahingehend präzisieren wird, dass eine absolute Höhe (konnte nicht genannt werden) vorgegeben wird. Die Höhe soll sich an der übrigen Bebauung orientieren

Zu Teil A, 4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen soll über einen Erschließungstich bewerkstelligt werden. Dieser würde rechtwinklig vom Hantenweg abzweigen. Dem Darlegungstext kann nicht entnommen werden, wie größere Fahrzeuge (am Anfang Baufahrzeuge, später Möbelfahrzeuge, Tanklastwagen, Müllfahrzeuge etc.) um die Ecke fahren können sollen.

In der Vergangenheit konnte beobachtet werden, dass an dieser Stelle größere landwirtschaftliche Fahrzeuge mehrfach vor- und zurücksetzen müssen. Die damit verbundene Lärmbelastung ist verschmerzbar, erfolgte sie doch nur wenige Male im Jahr. Bei einer Hinterlandbebauung ist jedoch mehrmals am Tag mit einer Lärmbelastung durch Rangieren (beim Rückwärtsfahren ertönt zudem bei Lastkraftwagen ein durchdringendes Warnsignal) zu rechnen.

Aus 3.1. ergibt sich, dass der Investor die einzelnen Baugrundstücke frei veräußern will. Eine Steuerung der Bebauung wird damit erheblich erschwert. Dies kann dazu führen, dass anders als bei einer einheitlichen Maßnahme über Jahre erhebliche Immissionen durch Baufahrzeuge zugemutet werden.

Es ist bisher überhaupt nicht ersichtlich, wie die an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauung durch Lärmimmissionen geschützt werden soll. Schon allein aufgrund der durch den Bauverkehr zu erwartenden Verkehrslärmbelastung für die angrenzenden Gebäude sind zwingend bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die Stadt hat in der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 zudem mitgeteilt, dass die 8 Einfamilienhäuser in Mehr- (Zwei)familienhäuser umgewandelt werden können. Die mögliche Verdopplung der Anwohnerzahl sollte im Verkehrs-/ Lärmgutachten berücksichtigt werden.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Fläche mit einer Breite von 8,50 m für die Straße und der in der Planung genannten Begleitung mit Grün- und Parkplatzstreifen sowie Baumbestand viel zu schmal ist. Je nach Linienführung (hierzu werden im Plan keine Angaben gemacht) müssen wir damit rechnen, dass die Straße unmittelbar entweder an der Grundstücksgrenze des Hauses Hantenweg 11a oder des Hauses Hantenweg 13 entlang verläuft.

Die dort wohnenden Anlieger laufen Gefahr, dass ein auf der Erschließungsstraße fahrendes Auto in ihre Gärten einbricht. Aus dem Darlegungstext zur Stichstraße ist kein Konzept ersichtlich, das deren Sicherheit gewährleistet.

In der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 wurde seitens der Verwaltung erläutert, dass der Hantenweg eine öffentliche Straße ist, über die auch Baustellenverkehr abgewickelt werden kann. Der dadurch bedingte Verschleiß müsse hingenommen werden. Bekannt ist aber, dass schwerbeladene LKW eine Straße um ein vielfaches stärker belasten/beschädigen als PKW. Wir befürchten, dass der Straßenaufbau im Hantenweg mit seiner gepflasterten Straßenoberfläche nicht in der Lage ist, die Lasten des Baustellenverkehrs zu tragen und schweren Schaden nimmt. Nicht zu vergessen sind auch mögliche Schäden an der unterirdischen Infrastruktur (Strom-, Gas- und Wasserleitungen). Was das Verursacherprinzip angeht, dürfte es laut Verwaltung schwierig sein, einen eindeutigen Verursacher festzustellen. Der Vorhabenträger sorgt nur für die Erschließung des Baugebietes. Der Bau der Häuser liegt bei den einzelnen Bauherren. Es müsste also bei jeder Beschädigung festgestellt werden, durch welches Baufahrzeug der Schaden entstanden ist und in wessen Auftrag das Baufahrzeug gefahren ist. In der Praxis ein undurchführbares Unterfangen. Bei einer notwendigen Erneuerung der Straße werden vermutlich die Anlieger die Kosten zu

tragen haben. Der Hantenweg eine verkehrsberuhigte Sackgasse. Einfahrende Fahrzeuge müssen wieder über den gleichen Weg herausfahren. Am Beginn des Hantenwegs befindet sich ein Engpass, der jeglichen Begegnungsverkehr unmöglich macht. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße, über die auch Durchgangsverkehr abgewickelt wird. Der Hantenweg dient insofern ausschließlich dazu, damit Anlieger ihre Grundstücke erreichen können. In der Folge sind etwaige Erneuerungsmaßnahmen allein durch die Anwohner zu finanzieren. Die sachfremde Nutzung des Hantenwegs für den Baustellenverkehr begünstigt den Vorhabenträger (der sowieso die wirtschaftlichen Vorteile der Bebauung abschöpft) und benachteiligt die Anlieger. Das lehnen wir ab.

Ferner gehen wir davon aus, dass der Baustellenverkehr (und auch Gegenverkehr) zu erheblichen Behinderungen für die Anwohner führt und möglicherweise sogar eine Baustellenampel eingerichtet werden muss. Zudem befürchten wir, dass der zu erwartende Baustellenverkehr die Nutzung des Hantenwegs als Spielstraße für Kinder in unzumutbarer Weise einschränkt, bzw. Gefahrensituationen eintreten können, die eine Nutzung als Spielstraße ausschließen. Schließlich können permanente Erschütterungen durch Baustellenverkehr, insbesondere an der Durchfahrt zwischen den Häusern 11 und 13, zu Beschädigungen der Häuser führen. Hier ist ebenfalls eine Beweissicherung vorzunehmen.

Insofern bestreiten wir, dass die Erschließung des Baugebietes über den Hantenweg gesichert ist.

Zu Teil A, 4.3 Bachlauf und Gehölzstrukturen

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich hier nicht lediglich um "Gehölzstrukturen", sondern um einen naturbelassenen Wald handelt. Eine Bebauung ist nur in einem Abstand von 30 m zum Waldrand, nicht jedoch von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches zulässig.

Selbst wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass es sich nicht um einen Wald handelt, sind die im Plan für das Biotop vorgesehenen Schutzzonen unzureichend. Ein Teil der Bäume, darunter eine über 200 Jahre alte Eiche (nach der Rinde zu beurteilen ist die Eiche kerngesund), würden sich in der Zone 5 m bis 10 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches entfernt wiederfinden, also dem Bereich, der für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll. Die Eiche selbst (Stamm) steht mit 9 m Abstand zum Bach direkt an der vorgesehenen Bebauungsgrenze von 10 m. Das Kronendach der Eiche überragt das Bebauungsgebiet um 5 m.

Aber das ist noch nicht alles. Eine von uns durchgeführte Messung des schutzwürdigen Bereichs des Biotops kommt zu folgendem Befund:

Die Distanzen zwischen der Linie des Mittelwasserstandes des Wirtzbaches bis zum westlichen Rand des Wäldchens betragen danach

im nördlichen Abschnitt 12 m,

im Mittelabschnitt	11 m,
im südlichen Abschnitt	15 m,

im Mittel also rd. 13 m.

13 m zuzüglich 5 m Abstandsfläche, die für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll, ergeben nach den im Bebauungsplan aufgestellten Kriterien für die Festlegung der Bebauungsgrenze eine zu wahrende Distanz von 18 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches.

Zum vollständigen Schutz des Biotops ist im Ergebnis also die Bebauungsgrenze gegenüber der bisherigen Planung zwingend um 8 m nach Westen zu verschieben.

Im Falle der Einstufung des Biotops als Wald ist die Bebauungsgrenze sogar um 33 m nach Westen zu verschieben (13 m + 30 m - 10 m).

Zu Teil A, 4.4 Entwässerung

Eine ortsnahe Versickerung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge ist nicht möglich. Wie unter Teil B, Punkt 2.4 des Darlegungstextes ausgeführt wird, handelt es sich bei dem Boden der Planungsfläche um Braunerde und Gley und somit um "Lehmboden", der kaum eine Versickerung ermöglicht. Dies ist möglicherweise auch der Grund, dass der Investor den Bau eines Regenrückhaltebeckens in Erwägung zieht.

Zu welchem Ergebnis das noch zu erstellende Gutachten auch kommen mag, Tatsache ist, dass aufgrund der geringen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und des leichten Gefälles insbesondere bei Starkregen ein Teil der Gärten regelmäßig überflutet werden und ggf. die Gebäudestruktur durch Wasser geschädigt werden kann. Sofern es doch zu einer Versickerung kommen soll, steht zu befürchten, dass die bestehende Bebauung durch einen Anstieg des Grundwasserspiegels beschädigt wird.

Zudem ist aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie das bei Starkregen auftretende Oberflächenwasser an diesen Grundstücken vorbeigeleitet werden soll.

Zu Teil A, 6. Darstellung von Planungsalternativen

Es wird bestritten, dass es sich bei der Bebauung am Hantenweg um eine Innenbebauung handelt. Vielmehr handelt es sich um eine Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich, die wie im Darlegungstext erläutert, möglichst vermieden werden sollte. Damit ist das Argument der Nahverdichtung gegenstandslos. Wir begrüßen daher, dass es zu der vorliegenden Planung auch Planungsalternativen

erarbeitet haben. Eine Alternative sieht vor, dass das Plangebiet im heutigen unbebauten Zustand verbleibt (Nullvariante).

Wir bitten zu überprüfen, ob dieser Alternative angesichts der dargelegten Gründe und der ansonsten eintretenden Belastungen der betroffenen Selbecker Bürger nicht der Vorrang einzuräumen ist.

Zu Teil B, 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Wie im Darlegungstext ausgeführt, wird die überplante Fläche als wertvoller Lebensraum dargestellt.

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Eine solche ist im Vorhabengebiet auch gerade vor der Tatsache zwingend erforderlich, dass am Bachlauf regelmäßig ein Eisvogel zu sichten ist, der hier sein Jagd- und ggf. sogar auch sein Nistrevier hat. Der Eisvogel (*Alcedo atthis*) ist nach Auskunft des nordrhein-westfälischen Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz eine planungsrelevante Art! Auch werden regelmäßig Fledermäuse beobachtet und es ist nicht auszuschließen, dass es sich dabei um eine schützenswerte Art handelt.

Insoweit fordern wir Sie hiermit dazu auf, eine umfangreiche Artenschutzprüfung vorzunehmen, um zu ermitteln, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Zu Teil B, 2.5 Schutzgut Wasser

Wie im darlegungstext erläutert, handelt es sich beim Wirtzbach um ein Gewässer, auf das anthropogene bzw. bauliche Einflüsse auf das Gewässer bis heute ausgeblieben sind. Damit genießt der Bach schon an sich einen hohen ökologischen Stellenwert. Die geplanten Schutzmaßnahmen sind aus unserer Sicht vollkommen unzureichend und können den Erhalt des Gewässers in seinem jetzigen Zustand nicht sicherstellen. Wir verweisen hier auf unsere Ausführungen zu Teil A, Ziffer 4.3.

Zu Teil B, 2.6 Klima

Dem Klimaschutz wird heutzutage (zu Recht) immer mehr Bedeutung beigemessen. Die Klimaanalyse besagt, dass die Planfläche von Besiedlung freizuhalten ist und sogar Grünzüge ausgebaut werden sollen. Wir bezweifeln daher, dass es angebracht ist, dass sich ohne Weiteres über die Vorgaben der Klimaanalyse zur Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen hinweggesetzt werden soll. Dies ist in der heutigen Zeit höchst problematisch und insbesondere unangemessen.

Wegen Missachtung des Klimaschutzes bzw. der selbst gesetzten Klimaschutzziele lehnen wir auch an dieser Stelle den Bebauungsplan ab.

Über die Ausführungen zum Bebauungsplan hinaus sind aus unserer Sicht noch die weiteren nachstehenden Punkte für die Planung zu berücksichtigen:

Feuerwehr

Wir können nicht erkennen, dass die Feuerwehr in die Planungen mit einbezogen wird/wurde. Insbesondere aufgrund des Zugangs zur geplanten Hinterlandbebauung nur durch mehrfach abknickende, schmale Sträßchen (s.u.) ist die ausreichende und schnelle Erreichbarkeit durch Rettungskräfte im Einsatzfall und damit eine ausreichende Sicherheitsgewährleistung mehr als fraglich.

Deshalb halten wir eine frühzeitige Einbeziehung der Feuerwehr in die Planung für zwingend erforderlich und geboten.

Die Verkehrssituation am Hantenweg und Umgebung ist nachstehend ausführlich beschrieben.

Verkehrssituation Hantenweg

Der Hantenweg ist eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für größere Lastkraftwagen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) mit weitreichenden Einschränkungen für den Verkehr konzipiert. Erreicht wird die Verkehrsberuhigung u.a. durch Pflanzenkübel und mehrfach abknickende Linienführung. Der Hantenweg ist bis zur Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (hier verläuft auch der Wirtzbach) gepflastert. Gehwege (grau) sind mit der Fahrbahn (rot) bodengleich. Beide Flächen werden neben der farblichen Trennung zusätzlich optisch durch weiße Steine getrennt. Die Gehwege sind nicht überall in voller Breite angelegt. Je nach den zur Verfügung stehenden Flächen sind diese auch schmaler oder gar nicht vorhanden. Zudem verfügt der Hantenweg über einige wenige öffentliche Parkstände, die an ihrer grauen Pflasterung zu erkennen sind.

Der Hantenweg mündet in die Stooter Str. Diese ist als Fahrradweg ausgewiesen und ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebaut (Geschwindigkeitsbegrenzung und Schikanen). Die Stooter Str. wiederum mündet in die Kölner Str. Diese ist zwar eine Bundesstraße, aber auch hier gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Die Verkehrssituation auf dem Hantenweg hat sich im Laufe der Jahre immer weiter verschärft. Es sind bis zu drei Pkw pro Haushalt zu beobachten. Dies führt dazu, dass die wenigen öffentlichen Parkstände von Anliegern in Anspruch genommen werden.

Für den Besucher- und Lieferverkehr steht kein legaler Parkraum zur Verfügung.

Geparkt wird daher dort, wo es straßenverkehrsrechtlich nicht erlaubt ist. Zum Beispiel auf den Gehwegen und der ohnehin sehr schmalen Fahrbahn; oder gegenüber von

Garageneinfahrten. Anlieger, die die Einfahrt mit ihrem Pkw Richtung Hantenweg verlassen wollen, werden zu umständlichen Rangiermanövern gezwungen und blockieren ihrerseits den laufenden Verkehr. Lieferfahrzeuge in der Größenklasse von Kleintransportern können auf dem Hantenweg nur unter Ausnutzung von freien Garageneinfahrten wenden. Größere Lastkraftwagen fahren überwiegend rückwärts aus dem Hantenweg hinaus wenn sie nicht schon vorher rückwärts hineingefahren sind (bezüglich der damit verbundenen Lärmbelastigungen verweisen wir nach oben). Mit Ausnahme von Müllfahrzeugen erfolgt in der Regel keine Absicherung durch Beifahrer. Entgegenkommende Fahrzeuge müssen sich verständigen und einander den Vortritt lassen. Letztlich ist noch der der Stadtverwaltung wohlbekannte sog. Flaschenhals hervorzuheben. Gemeint ist die Einmündung des Hantenwegs in die Stooter Str. Dieser Engpass misst gerade einmal 4,70 m.

Alles dieses zusammengenommen führt bereits heute schon zu einer für die Anlieger des Hantenwegs belastenden und kaum zu ertragenden Verkehrssituation. Der Hantenweg kann daher keinen zusätzlichen Verkehr durch neue Anwohner, Lieferfahrzeuge und Besucher aufnehmen.

An keiner Stelle des Bebauungsplans wird den schwierigen Verkehrsverhältnissen Rechnung getragen. Auch wird nicht untersucht, wie sich das durch die geplante Bebauung zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen auf die Sicherheit spielender Kinder auf dem Hantenweg auswirkt. Deshalb müssen wir den Plan ablehnen.

Ruhezonen

Die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Stichstraße würde wegen der sehr schmalen zur Verfügung stehenden Fläche, wie oben bereits ausführlich dargelegt, unmittelbar an den beiseitigen Grundstücksgrenzen entlang verlaufen müssen. Der damit verbundene Verkehrslärm (anfänglich Baustellenverkehr, später Anlieger-, Liefer- und Besucherverkehr) würde einen massiven Eingriff in die schutzwürdigen Garten- und Ruhezeiten der Grundstücke Hantenweg 11a und Hantenweg 13 bedeuten. Die Eigentümern/Bewohnern dieser Grundstücke hätten die gesamte Belastung durch die Erschließung und spätere Nutzung des Plangebietes zu tragen. Zum einen würde die angemessene Nutzbarkeit der Garten- und Ruhezeiten zerstört, zum anderen würden auch die rückwärtigen Schlaf- und Wohnräume durch den Straßenverkehr in erheblichem Maße beschallt.

Mit Ausnahme eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens können wir an keiner Stelle des Bebauungsplans erkennen, wie deren Recht und Anspruch auf Ruhezeiten abgeholfen werden soll. Auch aus diesem Grund lehnen wir den Bebauungsplan ab.

Güterabwägung

Wir vermissen eine angemessene Güterabwägung in den Planungsunterlagen. U.E. liegen alle Vorteile bei den Investoren (Projektentwickler und spätere Bauherren) und alle Nachteile bei den derzeitigen Anwohnern. Der Bebauungsplan verstößt insoweit gegen das Gebot der Lastengerechtigkeit.

Selbst für die Stadt Mülheim an der Ruhr sehen wir angesichts deren prekären Haushaltssituation keine Vorteile. Sie muss zunächst mit einem Teil der Erschließungskosten in Vorlage treten. Bis diese sich über die zu erzielende (kaum ins Gewicht fallende) Grundsteuer amortisiert haben, vergehen Jahre. Die Stadt profitiert noch nicht einmal über die Gewerbesteuer von dem Gewinn des Projektentwicklers (den wir auf einen mittleren einstelligen Millionenbetrag schätzen), denn der Gewinn fällt in einer Kapitalgesellschaft an, die in Düsseldorf ansässig ist.

Auswirkungen auf den Firmensitz der [REDACTED]

Ich habe als geschäftsführender Gesellschafter der [REDACTED] den Firmensitz zum 01.01.2016 von Essen nach Mülheim/Ruhr in den Hantenweg verlegt. In gutem Glauben und unter der Berücksichtigung von ökonomischen und ökologischen Überlegungen.

Das Unternehmen ist in einem stark wachsenden Markt aktiv und wird auch stark wachsen. Durch die zu erwartende Lärmbelästigung über Jahre hinweg, wäre eine Aufrechterhaltung des Bürobetriebes schwierig bzw. unmöglich. Als Konsequenz bliebe mir nur die erneute Verlegung des Unternehmensstandortes.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lehnen wir aus den oben vorgetragenen Gründen den Bebauungsplan insgesamt als nicht verhältnismäßig ab.

Mit freundlichen Grüßen



24



Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Postfach 10 19 53

45466 Mülheim an der Ruhr

EINGEGANGEN

21. Jan. 2019

AMT 61

den 17.01.2019

Betr.: Bebauungsplan Hantenweg – I 27

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der uns vorliegenden Unterlagen zu dem oben genannten Vorhaben (Darlegungstext, Zielplan, städtebaulicher Entwurf und Checkliste Klimaschutz) und der im Rahmen der Bürgerversammlung vom 14.11.2018 gemachten weiteren Angaben und Erläuterungen nimmt [REDACTED] wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßt [REDACTED] eine Weiterentwicklung des Ortsteiles unter Beachtung der vorhandenen Bebauungs- und Umgebungsstruktur (Grünflächen, Gehölze, Gärten). Das bedeutet auch, dass [REDACTED] einer Bebauung vorhandener Lücken bzw. innerörtlicher Freiflächen Vorrang einräumt gegenüber einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder gar einer Bebauung in Landschaftsschutzgebieten (bei entsprechender) Befreiung.

Dies dient dem Ziel, den dörflichen Charakter des Ortsteiles zu bewahren, die Versiegelung weiterer Flächen zu minimieren und dabei gleichzeitig die vorhandenen Potentiale für weitere Wohnbebauung zu nutzen. Nur so kann vor dem Hintergrund der Altersstruktur die soziale Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten, Kirchengemeinde, Vereine) erhalten und möglichst noch weiter verbessert werden.

Nach den vorliegenden Planungen sollen die einzelnen Grundstücke auf der rückwärtigen Fläche des Hantenweges durch einen Investor einzeln vermarktet werden. Damit ist – ohne weitere Auflagen - nicht sichergestellt, dass die Baumaßnahmen in einem für die Bewohner am



Hantenweg und der Stooter Straße zumutbaren komprimierten Zeitraum durchgeführt werden können. Dies würde Lärm, Engpässe und Schwerlastverkehr auf den Anliegerstraßen und damit auch eine Gefährdung der Fußgänger über Jahre mit sich bringen. Hier sollte, falls möglich, eine vertragliche Vereinbarung mit dem Investor geschlossen werden, um die Bauzeit zu minimieren.

Auf Grund der Beanspruchung wird es aller Wahrscheinlichkeit nach auch zu Straßenschäden kommen. Dafür möchten die heutigen Anlieger verständlicherweise nicht aufkommen. Da das Thema „Straßenbaubeiträge“ ohnehin auf der politischen Agenda steht, wäre zu prüfen, ob die Stadt für die entsprechenden Straßenschäden aufkommt, sofern nicht direkt ein Verursacher ermittelt werden kann.

In der Begründung zum Einleitungsbeschluss heißt es: „Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, ein noch unbebautes Grundstück ... durch eine behutsame Nachverdichtung mit 8 Einzelhäusern einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Ziel ist es, eine innerörtliche und bereits über den Hantenweg erschlossene Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer baulichen Nutzung zuzuführen“.

Genau dies kann u. E. jedoch nicht mit den bisher bekannten Bebauungsplanvorgaben erreicht werden. Die umliegenden Häuser sind durchgängig in 1 ½ geschossiger Bauweise – teilweise mit begehbarem Spitzboden - und einer Dachneigung von ca. 45-50 Grad errichtet worden und haben überwiegend großzügige Gartenflächen. Innerhalb eines Ortsteiles, und dies besonders bei einem Hinterlandgrundstück wie am Hantenweg, sollte sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach – wie geplant - erfüllt diese Bedingung nicht, da sie zum einen in der Höhe über die vorhandene Bebauung hinausragt und zum andern eine „blockartige“ Ansicht vermittelt.

Darüber hinaus sollte u. E. der Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und über die bebaubaren Grundstücksflächen enthalten. Im einzelnen vermissen wir die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine maximale Bauhöhe. Ohne solche Festlegungen könnten bis zu 40 % (Obergrenze für reines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung) der Grundstücksfläche bebaut werden und weitere 50 % durch Garagen, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Das sind allein für die Wohnhausbebauung Flächen –abhängig von der Grundstücksgröße– zwischen 264 qm und 456 qm. Das ist eine Größenordnung, die in keiner Weise mit der umliegenden vorhandenen Bebauung verträglich ist. Rechnet man noch die genannten Zusatzflächen hinzu, so entsteht eine Flächenversiegelung wie sie einer viel dichteren Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften entspricht. Damit werden eine behutsame Verdichtung und der wünschenswerte sparsame Umgang mit Grund und Boden „ad absurdum“ geführt. Der grüne Charakter des Planungsgebietes würde dadurch verloren gehen.

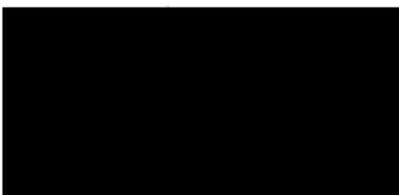
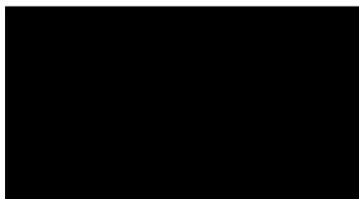
Die kompakte zweigeschossige Bauweise mit Satteldach behindert zudem eine gute Durchströmung des gesamten Planungsgebietes.



Hinsichtlich der Regenentwässerung gehen wir davon aus, dass durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen (Wasserbecken bzw. Stauraumkanal) sowohl eine Überschwemmung des Planungsgebietes als auch eine Überlastung des Wirtzbaches ausgeschlossen wird. Die Sicherung des Bachlaufes und des vorhandenen Gehölzbestandes im Osten des Plangebietes findet unsere volle Zustimmung.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anmerkungen und Anregungen in die Überarbeitung der Planung mit einfließen könnten. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



25

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 3. Februar 2020 13:09
An: [REDACTED]
Betreff: Fad: Ihr Schreiben vom 15.01. 2020

Sehr geehrte Frau Schulz,

ich bitte Sie, Herrn Blasch das Schreiben vorzulegen.

Sehr geehrter Herr Blasch,

vielen Dank für das o.g. Schreiben.

Zu dessen Beantwortung ich leider erst heute komme.

Da ich noch sehr gehbehindert bin, kann ich an der Informationsveranstaltung am 06.02.2020 persönlich nicht teilnehmen.

Während eines Telefonates hatte ich Frau Voß meine Kritikpunkte mitgeteilt. Da Frau Voß es ablehnte ein Gesprächsprotokoll zu erstellen, fasse ich diese nachfolgend nochmals zusammen:

In den letzten Jahren gab es immer wieder Bemühungen von Investoren, das Gelände zu bebauen. Alle sind aus den verschiedensten Gründen gescheitert. Ich gehe davon aus, daß Ihnen diese bekannt sind.

Nun hat sich ein neuer Investor gemeldet, der eine Investorengruppe vertritt, die mit der Bebauung eine Geldanlage beabsichtigt, da die Banken und Sparkassen keine entsprechende Verzinsung mehr anbieten. D.h. die Belange der Tierwelt, der Anwohner, des Naturschutzes (das Schild "Naturschutzgebiet" wurde rechtzeitig entfernt) werden dem Kapital geopfert.

Da es sich bei dem genannten kleinem Gebiet um eine ehemalig landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, sollte man aufgrund der

Größe an eine weitere, gleichwertige Nutzung denken. Zumal die politischen Parteien sich gegen eine Verdichtung von Flächen durch Baumaßnahmen aussprechen.

Weiterhin stehen in nächster Nachbarschaft kurzfristig Bauvorhaben an, die eine Bebauung "Hantenweg" überflüssig machen.

Daher sollte wir vorausschauend denken und das genannt Gelände (als grüne Oase) sehen und als zwingend erhaltenswert betrachten.

Ich bitte Sie, die Angelegenheit nochmals eingehend zu diskutieren und sich nicht dem Umweltschutz zu verweigern.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Guten Tag Frau Schulz,

gerne möchte ich mich bei Ihnen und Ihren Kolleginnen und Kollegen für die Durchführung der Informationsveranstaltung am 6. Februar bedanken. Aus der regen Teilnahme und der intensiven Diskussion konnten Sie erkennen, dass die Anwohner das Vorhaben, die Wiese am Hantenweg zu bebauen, mit einigen Sorgen begleiten.

Auf die aus meiner Sicht wesentlichen zwei Punkte möchte ich im Folgenden gerne noch einmal eingehen.

Am letzten Samstag, vor dem Sturmtief Sabine, bin ich über die Wiese gegangen. Was mir dabei auffiel, dass die Wiese nicht nur durchfeuchtet war, sie stand faktisch unter Wasser, weil der Boden offensichtlich nicht viel Wasser aufnehmen kann. Eine solche Bodenbeschaffenheit haben wir in der Gegend leider öfter. Obwohl die Wiese erkennbar höher liegt, steht dort das Wasser und fließt nur langsam ab. Wenn es dann weiter regnet, kann der Boden kein zusätzliches Wasser aufnehmen, es fließt notgedrungen Richtung Wirtzbach ab. Dies führt heute schon gelegentlich zu Hochwasser in dem Bach. Dieser Effekt wird deutlich zunehmen und sich verstärken, wenn man nennenswerte Teile der Fläche versiegelt und das Wasser über einen Kanal in den Bach leitet.

Die Sorge der Anwohner ist deshalb, dass der geplante Kanal zum Auffangen von Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen oder Dauerregen die Wassermengen nicht aufnehmen kann und dann die tiefergelegenen Gärten sowie z.B. die Untergeschosse der in Hanglage gebauten Häuser Nr. ■ und ■ überflutet. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre mit Starkregenereignissen muss man leider die Konsequenz ziehen, dass dies realistisch ist und geschehen kann. Da die Ereignisse in der Zahl und Heftigkeit deutlich ansteigen werden, ist in der Zukunft auch in Mülheim mit häufigerem Starkregen bzw. einem höheren Risiko hierfür zu rechnen.

Die Berechnung der Größe des Auffangbeckens unter der Straße (ca. 65 m³) erfolgte, wie Sie ausführten, auf der Basis des Durchschnitts der Niederschlagswerte der letzten drei Jahre. Da wir zumindest in den letzten beiden Jahren deutlich unterdurchschnittliche Regenmengen hatten und es keinen Starkregen gab, halte ich es für gefährlich, auf dieser Basis das Volumen zu ermitteln. Zumal eine nachträgliche Korrektur kaum möglich sein dürfte bzw. unverhältnismäßige Kosten auslösen würde.

Starkregenereignisse sind aktuell mit einer Größe von ca. 60 L/m² dokumentiert. Dieser Wert dürfte in der Zukunft wohl ansteigen. Das würde bedeuten, dass wir bei der Ableitung des Oberflächenwassers von 20% der Grundstücksfläche (ca. 950 m²) und der Straße sowie dem Wendehammer (ebenfalls ca. 950 m²) auf ca. 1.900 m² versiegelte Fläche kämen, von der das Wasser über den Kanal abgeleitet würde. Dabei würde unterstellt werden, dass aus den Gärten kein Wasser in das System fließt, was ich bei der Bodenbeschaffenheit nicht für realistisch halte. Bei 60 L/m² Regen in einer Stunde wären das ca. 114 m³, fast das Doppelte des geplanten Auffangbeckens.

Was passiert, mit dem überlaufenden Wasser und was passiert, wenn es dann noch weiter regnet, aber nur maximal 18 m³ pro Stunde abfließen können? Müsste die Dimensionierung des Auffangbeckens nicht doppelt oder dreimal so groß sein, um sicherzustellen, dass ausreichende Wassermengen aufgefangen werden können und geregelt abfließen können?

Der mögliche Schaden, der den Anwohnern drohen könnte, wird von der Stadt, dem Bauräger oder den späteren Hauseigentümern des Neubaugebietes nicht getragen werden. Den Anwohnern bleibt folglich nur der Klageweg, wenn nicht überzeugend dargelegt werden kann, dass die Dimensionierung - auch für Starkregenereignisse oder Dauerregen - ausreichend ist und zusätzlich für den Notfall Reserven aufweist.

Auch den zweiten Punkt, der uns umtreibt, haben wir am 06.02. diskutiert: Die Zuwegung, insbesondere den Baustellenverkehr.

Wenn ich sehe, wieviele Fahrzeuge in den Stoßzeiten aber auch in den ruhigeren Phasen des Tages aus dem hinteren Teil des Hantenweges an unserem Grundstück vorbeifahren, kann ich die Zahl von max. 3 Fahrzeugen pro Stunde (für das Neubaugebiet) während der Stoßzeiten nicht bestätigen, jedenfalls wenn man zwei Wohneinheiten pro Gebäude zugrunde legt

Die Zufahrt in den Hantenweg führt über die Stooter Straße, eine Fahrradstraße, die heute schon übermäßig durch den Ausweichverkehr (Ratingen/Breitscheid) belastet ist, weil die Kölner Straße durch die Tempo 30 Zone regelmäßig von der A 52 bis zum Ortsende Selbeck steht bzw. nur noch mit „stop and go“ befahrbar ist.

Raum für das Halten und Warten von Lastwagen während der Bauphase ist in der Stooter Straße nicht vorhanden. D.h. die LKW müssten auf der Kölner Straße warten oder in den Hantenweg einfahren. Die Zufahrt in den Hantenweg ist nicht einsehbar, da im ersten Stück die Spielstraße zweimal verschwenkt ist. An dieser Stelle ist die Straße keine 5 m breit, worauf ein Anwohner bei der Veranstaltung am 06.02. hinwies. Die Müllfahrzeuge kommen gerade durch, u.U. nur durch Nutzung des Gehsteigs. Begegnungsverkehr jeglicher Art (LKW/LKW, LKW/PKW oder PKW/PKW) ist hier nicht möglich.

Diese Situation wird dazu führen, dass Lastwagen versuchen werden, in den Hantenweg einzufahren. Sehen sie dann ein Fahrzeug entgegenkommen, muss entweder dieses zurücksetzen oder das einfahrende Fahrzeug zurückfahren und rückwärts in die Stooter Straße zurücksetzen, um das entgegenkommende Fahrzeug durchzulassen. Wie soll das gehen? Auch aus dem Baustellenbereich kommende Fahrzeuge können anderen LKW auf dem Hantenweg nicht begegnen und müssten zurück auf die Baustelle setzen.

Dass diese Situation den Eltern kleinerer Kinder aber auch älteren Anwohnern bedrohlich erscheint, ist glaube ich verständlich.

Unabhängig davon ist ein kontinuierlicher Baustellenverkehr, der immer Stoßzeiten hat, wenn Erdreich abgefahren oder ausgetauscht wird bzw. Baumaterialien angeliefert werden, hier nicht denkbar.

Allenfalls könnte man sich vorstellen, dass LKW nur in eine Richtung einfahren und über eine zu findende zweite Ausfahrt den Baustellenbereich wieder verlassen. Diese müsste dann über den zur Stooter Straße führenden Weg und ein unbebautes Grundstück im nördlichen Teil des Baugebietes führen. Alles andere wird praktisch nicht funktionieren. Dass die hiervon betroffenen Anwohner die Nutzung ihres Grundstückes sowie des privaten Weges akzeptieren werden, kann ich mir allerdings nicht vorstellen.

Die Anwohner werden auch diesen Punkt, sollte es dafür keine erkennbar funktionierende Lösung geben, nicht hinnehmen können.

Einen Vorgeschmack darauf, was ein solcher Baustellenverkehr praktisch bedeuten wird, zeigte sich vor wenigen Wochen, als Bäume auf dem Grundstück am Wirtzbach gefällt werden mussten. An den Maschinen bzw. dem Lastwagen kam niemand vorbei. Für die Anwohner des hinteren Teiles des Hantenweges war die Situation unzumutbar. Bei Einrichtung der Neubaustelle dürfen alle Anwohner damit rechnen, dass sie nur eingeschränkt und zeitweilig überhaupt nicht ihr Grundstück mit dem PKW verlassen können werden.

Da Sie auf der Veranstaltung auf die Zuständigkeiten von Tiefbauamt, Ordnungsamt und Polizei hinsichtlich des zweiten Punktes hingewiesen haben, werde ich mich mit meinen Anmerkungen auch bei diesen Stellen melden.

Wie auf der Veranstaltung angeboten, stehen die Anwohner für einen Termin vor Ort gerne zur Verfügung. Wenn man die Örtlichkeiten gemeinsam in Augenschein nehmen kann, werden die Aspekte, die uns beunruhigen, sicher leichter nachzuvollziehen sein.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

██████ Mülheim an der Ruhr

████████████████████

████████████████████

1




GA-3 2 W.

 26.11.2018

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

45468 Mülheim

Bebauungsplan „Hantenweg – I 27“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind als Eigentümer des Hauses  von der geplanten Bebauung am Hantenweg unmittelbar betroffen. Bezugnehmend auf die Bekanntmachung im Amtsblatt vom 31.10.2018 über die Einleitung eines Verfahrens möchten wir zum Darlegungstext des Bebauungsplans zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hantenweg – I 27“ daher folgende Stellungnahme abgeben bzw. Bedenken anmelden:

Zu Teil A, 3.1 Anlass zur Planaufstellung

Ein nachvollziehbarer Anlass wird nicht dargelegt.

Wie Sie unter Teil A, 1.2 Bestandsbeschreibung richtig feststellen, zeichnet sich die Umgebung des Plangebietes durch einen aufgelockerten dörflichen Charakter aus. Genau das ist der Grund, warum wir und andere Anwohner hier hergezogen sind bzw. was diese Gegend als Wohngegend attraktiv macht. Wir wollen dies daher auch weiterhin bewahren und nicht durch eine Verdichtung der Bebauung zu einer - wie Sie es ausdrücken - "Mantelbevölkerung" der Stadt werden.

Bei exzessiver Fortschreibung dieses Konzepts besteht die Stadt Mülheim an der Ruhr bald nur noch aus einer Mantelbevölkerung und einer verödeten City. Gerade im Innenstadtbereich wäre dringend notwendig, die vorhandenen Siedlungsstrukturen attraktiver zu gestalten, um dem Leerstand entgegenzuwirken, bevor eine Ausdehnung auf die Randbezirke erfolgt.

Den von Ihnen genannten Anlass müssen wir daher als konstruiert zurückweisen.

In diesem Zusammenhang möchten wir zudem auf die Regelungen des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hinweisen, wonach vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Dieses vorgenannte Kriterium wird durch die vorliegende Planung verletzt. Das Vorhaben trägt mithin auch nicht dem Ziel Rechnung, dass eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen einer Inanspruchnahme von "freier" Landschaft vorzuziehen ist.

Zudem ist bei dem genannten Bedarf an neu zu errichtenden Eigenheimen ist nicht nachvollziehbar, welchen nennenswerten Beitrag die Bebauung des Hantenwegs bei einem jährlichen Bedarf von bis zu 350 Neubauten leisten soll, zumal sich dieser Bedarf sicher nicht auf Luxusbauten erstreckt.

Zu Teil A, 3.2 Ziele der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan dient einzig und allein der Schaffung von Baurecht für die acht Einfamilienhäuser und deren Erschließung durch eine Stichstraße. Die übrigen Ziele sind Beiwerk und wären, sofern der Status Quo beibehalten würde, entbehrlich. Der Bachlauf und seine Umgebung benötigen keine entsprechende Sicherung durch Festsetzung einer privaten Grünfläche, sondern sie sollten vielmehr unberührt - wie derzeit - bleiben, um das vorhandene, funktionsfähige Biotop nicht zu schädigen.

Zu Teil A, 4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Für die geplanten Einfamilienhäuser ist eine 2 geschossige Bauweise mit Satteldach vorgesehen. Die unmittelbar angrenzenden Häuser sind 1 1/2 geschossig. Eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach (2 1/2 geschossig) lehnen wir ab, da die Gebäude dann unser Haus deutlich überragen würden und bedrohlich wirken. Die Stadt hat in der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 mitgeteilt, dass sie Ihre Vorgaben dahingehend präzisieren wird, dass eine absolute Höhe (konnte nicht genannt werden) vorgegeben wird. Die Höhe soll sich an der übrigen Bebauung orientieren

Zu Teil A, 4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen soll über einen Erschließungstich bewerkstelligt werden. Dieser würde rechtwinklig vom Hantenweg abzweigen. Dem Darlegungstext kann nicht entnommen werden, wie größere Fahrzeuge (am Anfang Baufahrzeuge, später Möbelfahrzeuge, Tanklastwagen, Müllfahrzeuge etc.) um die Ecke fahren können sollen.

In der Vergangenheit konnte beobachtet werden, dass an dieser Stelle größere landwirtschaftliche Fahrzeuge mehrfach vor- und zurücksetzen müssen. Die damit verbundene Lärmbelästigung ist verschmerzbar, erfolgte sie doch nur wenige Male

im Jahr. Bei einer Hinterlandbebauung ist jedoch mehrmals am Tag mit einer Lärmbelästigung durch Rangieren (beim Rückwärtsfahren ertönt zudem bei Lastkraftwagen ein durchdringendes Warnsignal) zu rechnen.

Aus 3.1. ergibt sich, dass der Investor die einzelnen Baugrundstücke frei veräußern will. Eine Steuerung der Bebauung wird damit erheblich erschwert. Dies kann dazu führen, dass anders als bei einer einheitlichen Maßnahme über Jahre erhebliche Immissionen durch Baufahrzeuge zugemutet werden.

Es ist bisher überhaupt nicht ersichtlich, wie die an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauung durch Lärmimmissionen geschützt werden soll. Schon allein aufgrund der durch den Bauverkehr zu erwartenden Verkehrslärmbelastung für die angrenzenden Gebäude sind zwingend bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die Stadt hat in der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 zudem mitgeteilt, dass die 8 Einfamilienhäuser in Mehr- (Zwei)familienhäuser umgewandelt werden können. Die mögliche Verdopplung der Anwohnerzahl sollte im Verkehrs-/ Lärmgutachten berücksichtigt werden.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Fläche mit einer Breite von 8,50 m für die Straße und der in der Planung genannten Begleitung mit Grün- und Parkplatzstreifen sowie Baumbestand viel zu schmal ist. Je nach Linienführung (hierzu werden im Plan keine Angaben gemacht) müssen wir damit rechnen, dass die Straße unmittelbar entweder an der Grundstücksgrenze des Hauses Hantenweg 11a oder des Hauses Hantenweg 13 entlang verläuft.

Die dort wohnenden Anlieger laufen Gefahr, dass ein auf der Erschließungsstraße fahrendes Auto in ihre Gärten einbricht. Aus dem Darlegungstext zur Stichstraße ist kein Konzept ersichtlich, das deren Sicherheit gewährleistet.

In der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 wurde seitens der Verwaltung erläutert, dass der Hantenweg eine öffentliche Straße ist, über die auch Baustellenverkehr abgewickelt werden kann. Der dadurch bedingte Verschleiß müsse hingenommen werden. Bekannt ist aber, dass schwerbeladene LKW eine Straße um ein vielfaches stärker belasten/beschädigen als PKW. Wir befürchten, dass der Straßenaufbau im Hantenweg mit seiner gepflasterten Straßenoberfläche nicht in der Lage ist, die Lasten des Baustellenverkehrs zu tragen und schweren Schaden nimmt. Nicht zu vergessen sind auch mögliche Schäden an der unterirdischen Infrastruktur (Strom-, Gas- und Wasserleitungen). Was das Verursacherprinzip angeht, dürfte es laut Verwaltung schwierig sein, einen eindeutigen Verursacher festzustellen. Der Vorhabenträger sorgt nur für die Erschließung des Baugebietes. Der Bau der Häuser liegt bei den einzelnen Bauherren. Es müsste also bei jeder Beschädigung festgestellt werden, durch welches Baufahrzeug der Schaden entstanden ist und in wessen Auftrag das Baufahrzeug gefahren ist. In der Praxis ein undurchführbares Unterfangen. Bei einer notwendigen Erneuerung der Straße werden vermutlich die Anlieger die Kosten zu tragen haben. Der Hantenweg eine verkehrsberuhigte Sackgasse. Einfahrende Fahrzeuge müssen wieder über den gleichen Weg herausfahren. Am Beginn des Hantenwegs befindet sich ein Engpass, der jeglichen Begegnungsverkehr

unmöglich macht. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße, über die auch Durchgangsverkehr abgewickelt wird. Der Hantenweg dient insofern ausschließlich dazu, damit Anlieger ihre Grundstücke erreichen können. In der Folge sind etwaige Erneuerungsmaßnahmen allein durch die Anwohner zu finanzieren. Die sachfremde Nutzung des Hantenwegs für den Baustellenverkehr begünstigt den Vorhabenträger (der sowieso die wirtschaftlichen Vorteile der Bebauung abschöpft) und benachteiligt die Anlieger. Das lehnen wir ab.

Ferner gehen wir davon aus, dass der Baustellenverkehr (und auch Gegenverkehr) zu erheblichen Behinderungen für die Anwohner führt und möglicherweise sogar eine Baustellenampel eingerichtet werden muss. Zudem befürchten wir, dass der zu erwartende Baustellenverkehr die Nutzung des Hantenwegs als Spielstraße für Kinder in unzumutbarer Weise einschränkt, bzw. Gefahrensituationen eintreten können, die eine Nutzung als Spielstraße ausschließen. Schließlich können permanente Erschütterungen durch Baustellenverkehr, insbesondere an der Durchfahrt zwischen den Häusern 11a und 13, zu Beschädigungen der Häuser führen. Hier ist ebenfalls eine Beweissicherung vorzunehmen.

Insofern bestreiten wir, dass die Erschließung des Baugebietes über den Hantenweg gesichert ist.

Zu Teil A, 4.3 Bachlauf und Gehölzstrukturen

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich hier nicht lediglich um "Gehölzstrukturen", sondern um einen naturbelassenen Wald handelt. Eine Bebauung ist nur in einem Abstand von 30 m zum Waldrand, nicht jedoch von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches zulässig.

Selbst wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass es sich nicht um einen Wald handelt, sind die im Plan für das Biotop vorgesehenen Schutzzonen unzureichend. Ein Teil der Bäume, darunter eine über 200 Jahre alte Eiche (nach der Rinde zu beurteilen ist die Eiche kerngesund), würden sich in der Zone 5 m bis 10 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches entfernt wiederfinden, also dem Bereich, der für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll. Die Eiche selbst (Stamm) steht mit 9 m Abstand zum Bach direkt an der vorgesehenen Bebauungsgrenze von 10 m. Das Kronendach der Eiche überragt das Bebauungsgebiet um 5 m.

Aber das ist noch nicht alles. Eine von uns durchgeführte Messung des schutzwürdigen Bereichs des Biotops kommt zu folgendem Befund:

Die Distanzen zwischen der Linie des Mittelwasserstandes des Wirtzbaches bis zum westlichen Rand des Wäldchens betragen danach

im nördlichen Abschnitt	12 m,
im Mittelabschnitt	11 m,
im südlichen Abschnitt	15 m,

im Mittel also rd. 13 m.

13 m zuzüglich 5 m Abstandsfläche, die für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll, ergeben nach den im Bebauungsplan aufgestellten Kriterien für die Festlegung der Bebauungsgrenze eine zu wahrende Distanz von 18 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches.

Zum vollständigen Schutz des Biotops ist im Ergebnis also die Bebauungsgrenze gegenüber der bisherigen Planung zwingend um 8 m nach Westen zu verschieben.

Im Falle der Einstufung des Biotops als Wald ist die Bebauungsgrenze sogar um 33 m nach Westen zu verschieben (13 m + 30 m - 10 m).

Zu Teil A, 4.4 Entwässerung

Eine ortsnahe Versickerung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge ist nicht möglich. Wie unter Teil B, Punkt 2.4 des Darlegungstextes ausgeführt wird, handelt es sich bei dem Boden der Planungsfläche um Braunerde und Gley und somit um "Lehmboden", der kaum eine Versickerung ermöglicht. Dies ist möglicherweise auch der Grund, dass der Investor den Bau eines Regenrückhaltebeckens in Erwägung zieht.

Zu welchem Ergebnis das noch zu erstellende Gutachten auch kommen mag, Tatsache ist, dass aufgrund der geringen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und des leichten Gefälles insbesondere bei Starkregen ein Teil der Gärten regelmäßig überflutet werden und ggf. die Gebäudestruktur durch Wasser geschädigt werden kann. Sofern es doch zu einer Versickerung kommen soll, steht zu befürchten, dass die bestehende Bebauung durch einen Anstieg des Grundwasserspiegels beschädigt wird.

Zudem ist aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie das bei Starkregen auftretende Oberflächenwasser an diesen Grundstücken vorbeigeleitet werden soll.

Zu Teil A, 6. Darstellung von Planungsalternativen

Es wird bestritten, dass es sich bei der Bebauung am Hantenweg um eine Innenbebauung handelt. Vielmehr handelt es sich um eine Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich, die wie im Darlegungstext erläutert, möglichst vermieden werden sollte. Damit ist das Argument der Nahverdichtung gegenstandslos. Wir begrüßen daher, dass es zu der vorliegenden Planung auch Planungsalternativen erarbeitet haben. Eine Alternative sieht vor, dass das Plangebiet im heutigen unbebauten Zustand verbleibt (Nullvariante).

Wir bitten zu überprüfen, ob dieser Alternative angesichts der dargelegten Gründe und der ansonsten eintretenden Belastungen der betroffenen Selbecker Bürger nicht der Vorrang einzuräumen ist.

Zu Teil B, 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Wie im Darlegungstext ausgeführt, wird die überplante Fläche als wertvoller Lebensraum dargestellt.

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Eine solche ist im Vorhabengebiet auch gerade vor der Tatsache zwingend erforderlich, dass am Bachlauf regelmäßig ein Eisvogel zu sichten ist, der hier sein Jagd- und ggf. sogar auch sein Nistrevier hat. Der Eisvogel (*Alcedo atthis*) ist nach Auskunft des nordrhein-westfälischen Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz eine planungsrelevante Art! Auch werden regelmäßig Fledermäuse beobachtet und es ist nicht auszuschließen, dass es sich dabei um eine schützenswerte Art handelt.

Insoweit fordern wir Sie hiermit dazu auf, eine umfangreiche Artenschutzprüfung vorzunehmen, um zu ermitteln, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Zu Teil B, 2.5 Schutzgut Wasser

Wie im darlegungstext erläutert, handelt es sich beim Wirtzbach um ein Gewässer, auf das anthropogene bzw. bauliche Einflüsse auf das Gewässer bis heute ausgeblieben sind. Damit genießt der Bach schon an sich einen hohen ökologischen Stellenwert. Die geplanten Schutzmaßnahmen sind aus unserer Sicht vollkommen unzureichend und können den Erhalt des Gewässers in seinem jetzigen Zustand nicht sicherstellen. Wir verweisen hier auf unsere Ausführungen zu Teil A, Ziffer 4.3.

Zu Teil B, 2.6 Klima

Dem Klimaschutz wird heutzutage (zu Recht) immer mehr Bedeutung beigemessen. Die Klimaanalyse besagt, dass die Planfläche von Besiedlung freizuhalten ist und sogar Grünzüge ausgebaut werden sollen. Wir bezweifeln daher, dass es angebracht ist, dass sich ohne Weiteres über die Vorgaben der Klimaanalyse zur Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen hinweggesetzt werden soll. Dies ist in der heutigen Zeit höchst problematisch und insbesondere unangemessen.

Wegen Missachtung des Klimaschutzes bzw. der selbst gesetzten Klimaschutzziele lehnen wir auch an dieser Stelle den Bebauungsplan ab.

Über die Ausführungen zum Bebauungsplan hinaus sind aus unserer Sicht noch die weiteren nachstehenden Punkte für die Planung zu berücksichtigen:

Feuerwehr

Wir können nicht erkennen, dass die Feuerwehr in die Planungen mit einbezogen wird/wurde. Insbesondere aufgrund des Zugangs zur geplanten Hinterlandbebauung nur durch mehrfach abknickende, schmale Sträßchen (s.u.) ist die ausreichende und schnelle Erreichbarkeit durch Rettungskräfte im Einsatzfall und damit eine ausreichende Sicherheitsgewährleistung mehr als fraglich.

Deshalb halten wir eine frühzeitige Einbeziehung der Feuerwehr in die Planung für zwingend erforderlich und geboten.

Die Verkehrssituation am Hantenweg und Umgebung ist nachstehend ausführlich beschrieben.

Verkehrssituation Hantenweg

Der Hantenweg ist eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für größere Lastkraftwagen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) mit weitreichenden Einschränkungen für den Verkehr konzipiert. Erreicht wird die Verkehrsberuhigung u.a. durch Pflanzenkübel und mehrfach abknickende Linienführung. Der Hantenweg ist bis zur Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (hier verläuft auch der Wirtzbach) gepflastert. Gehwege (grau) sind mit der Fahrbahn (rot) bodengleich. Beide Flächen werden neben der farblichen Trennung zusätzlich optisch durch weiße Steine getrennt. Die Gehwege sind nicht überall in voller Breite angelegt. Je nach den zur Verfügung stehenden Flächen sind diese auch schmaler oder gar nicht vorhanden. Zudem verfügt der Hantenweg über einige wenige öffentliche Parkstände, die an ihrer grauen Pflasterung zu erkennen sind.

Der Hantenweg mündet in die Stooter Str. Diese ist als Fahrradweg ausgewiesen und ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebaut (Geschwindigkeitsbegrenzung und Schikanen). Die Stooter Str. wiederum mündet in die Kölner Str. Diese ist zwar eine Bundesstraße, aber auch hier gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Die Verkehrssituation auf dem Hantenweg hat sich im Laufe der Jahre immer weiter verschärft. Es sind bis zu drei Pkw pro Haushalt zu beobachten. Dies führt dazu, dass die wenigen öffentlichen Parkstände von Anliegern in Anspruch genommen werden.

Für den Besucher- und Lieferverkehr steht kein legaler Parkraum zur Verfügung. Geparkt wird daher dort, wo es straßenverkehrsrechtlich nicht erlaubt ist. Zum Beispiel auf den Gehwegen und der ohnehin sehr schmalen Fahrbahn; oder gegenüber von

Garageneinfahrten. Anlieger, die die Einfahrt mit ihrem Pkw Richtung Hantenweg verlassen wollen, werden zu umständlichen Rangiermanövern gezwungen und

blockieren ihrerseits den laufenden Verkehr. Lieferfahrzeuge in der Größenklasse von Kleintransportern können auf dem Hantenweg nur unter Ausnutzung von freien Garageneinfahrten wenden. Größere Lastkraftwagen fahren überwiegend rückwärts aus dem Hantenweg hinaus wenn sie nicht schon vorher rückwärts hineingefahren sind (bezüglich der damit verbundenen Lärmbelastigungen verweisen wir nach oben). Mit Ausnahme von Müllfahrzeugen erfolgt in der Regel keine Absicherung durch Beifahrer. Entgegenkommende Fahrzeuge müssen sich verständigen und einander den Vortritt lassen. Letztlich ist noch der der Stadtverwaltung wohlbekannte sog. Flaschenhals hervorzuheben. Gemeint ist die Einmündung des Hantenwegs in die Stooter Str. Dieser Engpass misst gerade einmal 4,70 m.

Alles dieses zusammengenommen führt bereits heute schon zu einer für die Anlieger des Hantenwegs belastenden und kaum zu ertragenden Verkehrssituation. Der Hantenweg kann daher keinen zusätzlichen Verkehr durch neue Anwohner, Lieferfahrzeuge und Besucher aufnehmen.

An keiner Stelle des Bebauungsplans wird den schwierigen Verkehrsverhältnissen Rechnung getragen. Auch wird nicht untersucht, wie sich das durch die geplante Bebauung zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen auf die Sicherheit spielender Kinder auf dem Hantenweg auswirkt. Deshalb müssen wir den Plan ablehnen.

Ruhezonen

Die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Stichstraße würde wegen der sehr schmalen zur Verfügung stehenden Fläche, wie oben bereits ausführlich dargelegt, unmittelbar an den beiseitigen Grundstücksgrenzen entlang verlaufen müssen. Der damit verbundene Verkehrslärm (anfänglich Baustellenverkehr, später Anlieger-, Liefer- und Besucherverkehr) würde einen massiven Eingriff in die schutzwürdigen Garten- und Ruhezone der Grundstücke Hantenweg 11a und Hantenweg 13 bedeuten. Die Eigentümern/Bewohnern dieser Grundstücke hätten die gesamte Belastung durch die Erschließung und spätere Nutzung des Plangebietes zu tragen. Zum einen würde die angemessene Nutzbarkeit der Garten- und Ruhezone zerstört, zum anderen würden auch die rückwärtigen Schlaf- und Wohnräume durch den Straßenverkehr in erheblichem Maße beschallt.

Mit Ausnahme eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens können wir an keiner Stelle des Bebauungsplans erkennen, wie deren Recht und Anspruch auf Ruhezone abgeholfen werden soll. Auch aus diesem Grund lehnen wir den Bebauungsplan ab.

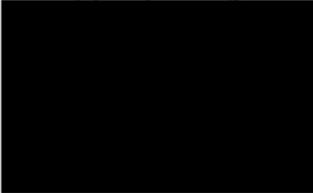
Güterabwägung

Wir vermissen eine angemessene Güterabwägung in den Planungsunterlagen. U.E. liegen alle Vorteile bei den Investoren (Projektentwickler und spätere Bauherren) und alle Nachteile bei den derzeitigen Anwohnern. Der Bebauungsplan verstößt insoweit gegen das Gebot der Lastengerechtigkeit. Selbst für die Stadt Mülheim an der Ruhr sehen wir angesichts deren prekären Haushaltssituation keine Vorteile. Sie muss zunächst mit einem Teil der

Erschließungskosten in Vorlage treten. Bis diese sich über die zu erzielende (kaum ins Gewicht fallende) Grundsteuer amortisiert haben, vergehen Jahre. Die Stadt profitiert noch nicht einmal über die Gewerbesteuer von dem Gewinn des Projektentwicklers (den wir auf einen mittleren einstelligen Millionenbetrag schätzen), denn der Gewinn fällt in einer Kapitalgesellschaft an, die in Düsseldorf ansässig ist.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lehnen wir aus den oben vorgetragenen Gründen den Bebauungsplan insgesamt als nicht verhältnismäßig ab.


Mit freundlichen Grüßen


15 / 16



23. NOV. 2018
K. S. U. I.
61-3 2. U.



27.11.2018

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

45468 Mülheim

Bebauungsplan „Hantenweg – I 27“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind als Eigentümer des Hauses  von der geplanten Bebauung am Hantenweg unmittelbar betroffen. Bezugnehmend auf die Bekanntmachung im Amtsblatt vom 31.10.2018 über die Einleitung eines Verfahrens möchten wir zum Darlegungstext des Bebauungsplans zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hantenweg – I 27“ daher folgende Stellungnahme abgeben bzw. Bedenken anmelden:

Zu Teil A, 3.1 Anlass zur Planaufstellung

Ein nachvollziehbarer Anlass wird nicht dargelegt.

Wie Sie unter Teil A, 1.2 Bestandsbeschreibung richtig feststellen, zeichnet sich die Umgebung des Plangebietes durch einen aufgelockerten dörflichen Charakter aus. Genau das ist der Grund, warum wir und andere Anwohner hier hergezogen sind bzw. was diese Gegend als Wohngegend attraktiv macht. Wir wollen dies daher auch weiterhin bewahren und nicht durch eine Verdichtung der Bebauung zu einer - wie Sie es ausdrücken - "Mantelbevölkerung" der Stadt werden.

Bei exzessiver Fortschreibung dieses Konzepts besteht die Stadt Mülheim an der Ruhr bald nur noch aus einer Mantelbevölkerung und einer verödeten City. Gerade im Innenstadtbereich wäre dringend notwendig, die vorhandenen Siedlungsstrukturen attraktiver zu gestalten, um dem Leerstand entgegenzuwirken, bevor eine Ausdehnung auf die Randbezirke erfolgt.

Den von Ihnen genannten Anlass müssen wir daher als konstruiert zurückweisen.

In diesem Zusammenhang möchten wir zudem auf die Regelungen des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hinweisen, wonach vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Dieses vorgenannte Kriterium wird durch die vorliegende Planung verletzt. Das Vorhaben trägt mithin auch nicht dem Ziel Rechnung, dass eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen einer Inanspruchnahme von "freier" Landschaft vorzuziehen ist.

Zudem ist bei dem genannten Bedarf an neu zu errichtenden Eigenheimen ist nicht nachvollziehbar, welchen nennenswerten Beitrag die Bebauung des Hantenwegs bei einem jährlichen Bedarf von bis zu 350 Neubauten leisten soll, zumal sich dieser Bedarf sicher nicht auf Luxusbauten erstreckt.

Zu Teil A, 3.2 Ziele der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan dient einzig und allein der Schaffung von Baurecht für die acht Einfamilienhäuser und deren Erschließung durch eine Stichstraße. Die übrigen Ziele sind Beiwerk und wären, sofern der Status Quo beibehalten würde, entbehrlich. Der Bachlauf und seine Umgebung benötigen keine entsprechende Sicherung durch Festsetzung einer privaten Grünfläche, sondern sie sollten vielmehr unberührt - wie derzeit - bleiben, um das vorhandene, funktionsfähige Biotop nicht zu schädigen.

Zu Teil A, 4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Für die geplanten Einfamilienhäuser ist eine 2 geschossige Bauweise mit Satteldach vorgesehen. Die unmittelbar angrenzenden Häuser sind 1 1/2 geschossig. Eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach (2 1/2 geschossig) lehnen wir ab, da die Gebäude dann unser Haus deutlich überragen würden und bedrohlich wirken. Die Stadt hat in der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 mitgeteilt, dass sie Ihre Vorgaben dahingehend präzisieren wird, dass eine absolute Höhe (konnte nicht genannt werden) vorgegeben wird. Die Höhe soll sich an der übrigen Bebauung orientieren

Zu Teil A, 4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen soll über einen Erschließungstich bewerkstelligt werden. Dieser würde rechtwinklig vom Hantenweg abzweigen. Dem Darlegungstext kann nicht entnommen werden, wie größere Fahrzeuge (am Anfang Baufahrzeuge, später Möbelfahrzeuge, Tanklastwagen, Müllfahrzeuge etc.) um die Ecke fahren können sollen.

In der Vergangenheit konnte beobachtet werden, dass an dieser Stelle größere landwirtschaftliche Fahrzeuge mehrfach vor- und zurücksetzen müssen. Die damit verbundene Lärmbelastung ist verschmerzbar, erfolgte sie doch nur wenige Male im Jahr. Bei einer Hinterlandbebauung ist jedoch mehrmals am Tag mit einer Lärmbelastung durch Rangieren (beim Rückwärtsfahren ertönt zudem bei Lastkraftwagen ein durchdringendes Warnsignal) zu rechnen.

Aus 3.1. ergibt sich, dass der Investor die einzelnen Baugrundstücke frei veräußern will. Eine Steuerung der Bebauung wird damit erheblich erschwert. Dies kann dazu führen, dass anders als bei einer einheitlichen Maßnahme über Jahre erhebliche Immissionen durch Baufahrzeuge zugemutet werden.

Es ist bisher überhaupt nicht ersichtlich, wie die an das Vorhabengebiet angrenzende Bebauung durch Lärmimmissionen geschützt werden soll. Schon allein aufgrund der durch den Bauverkehr zu erwartenden Verkehrslärmbelastung für die angrenzenden Gebäude sind zwingend bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die Stadt hat in der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 zudem mitgeteilt, dass die 8 Einfamilienhäuser in Mehr- (Zwei)familienhäuser umgewandelt werden können. Die mögliche Verdopplung der Anwohnerzahl sollte im Verkehrs-/ Lärmgutachten berücksichtigt werden.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Fläche mit einer Breite von 8,50 m für die Straße und der in der Planung genannten Begleitung mit Grün- und Parkplatzstreifen sowie Baumbestand viel zu schmal ist. Je nach Linienführung (hierzu werden im Plan keine Angaben gemacht) müssen wir damit rechnen, dass die Straße unmittelbar entweder an der Grundstücksgrenze des Hauses Hantenweg 11a oder des Hauses Hantenweg 13 entlang verläuft.

Die dort wohnenden Anlieger laufen Gefahr, dass ein auf der Erschließungsstraße fahrendes Auto in ihre Gärten einbricht. Aus dem Darlegungstext zur Stichstraße ist kein Konzept ersichtlich, das deren Sicherheit gewährleistet.

In der Informationsveranstaltung am 14.11.2018 wurde seitens der Verwaltung erläutert, dass der Hantenweg eine öffentliche Straße ist, über die auch Baustellenverkehr abgewickelt werden kann. Der dadurch bedingte Verschleiß müsse hingenommen werden. Bekannt ist aber, dass schwerbeladene LKW eine Straße um ein vielfaches stärker belasten/beschädigen als PKW. Wir befürchten, dass der Straßenaufbau im Hantenweg mit seiner gepflasterten Straßenoberfläche nicht in der Lage ist, die Lasten des Baustellenverkehrs zu tragen und schweren Schaden nimmt. Nicht zu vergessen sind auch mögliche Schäden an der unterirdischen Infrastruktur (Strom-, Gas- und Wasserleitungen). Was das Verursacherprinzip angeht, dürfte es laut Verwaltung schwierig sein, einen eindeutigen Verursacher festzustellen. Der Vorhabenträger sorgt nur für die Erschließung des Baugebietes. Der Bau der Häuser liegt bei den einzelnen Bauherren. Es müsste also bei jeder Beschädigung festgestellt werden, durch welches Baufahrzeug der Schaden entstanden ist und in wessen Auftrag das Baufahrzeug gefahren ist. In der Praxis ein undurchführbares Unterfangen. Bei einer notwendigen Erneuerung der Straße werden vermutlich die Anlieger die Kosten zu

tragen haben. Der Hantenweg eine verkehrsberuhigte Sackgasse. Einfahrende Fahrzeuge müssen wieder über den gleichen Weg herausfahren. Am Beginn des Hantenwegs befindet sich ein Engpass, der jeglichen Begegnungsverkehr unmöglich macht. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße, über die auch Durchgangsverkehr abgewickelt wird. Der Hantenweg dient insofern ausschließlich dazu, damit Anlieger ihre Grundstücke erreichen können. In der Folge sind etwaige Erneuerungsmaßnahmen allein durch die Anwohner zu finanzieren. Die sachfremde Nutzung des Hantenwegs für den Baustellenverkehr begünstigt den Vorhabenträger (der sowieso die wirtschaftlichen Vorteile der Bebauung abschöpft) und benachteiligt die Anlieger. Das lehnen wir ab.

Ferner gehen wir davon aus, dass der Baustellenverkehr (und auch Gegenverkehr) zu erheblichen Behinderungen für die Anwohner führt und möglicherweise sogar eine Baustellenampel eingerichtet werden muss. Zudem befürchten wir, dass der zu erwartende Baustellenverkehr die Nutzung des Hantenwegs als Spielstraße für Kinder in unzumutbarer Weise einschränkt, bzw. Gefahrensituationen eintreten können, die eine Nutzung als Spielstraße ausschließen. Schließlich können permanente Erschütterungen durch Baustellenverkehr, insbesondere an der Durchfahrt zwischen den Häusern 11 und 13, zu Beschädigungen der Häuser führen. Hier ist ebenfalls eine Beweissicherung vorzunehmen.

Insofern bestreiten wir, dass die Erschließung des Baugebietes über den Hantenweg gesichert ist.

Zu Teil A, 4.3 Bachlauf und Gehölzstrukturen

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich hier nicht lediglich um "Gehölzstrukturen", sondern um einen naturbelassenen Wald handelt. Eine Bebauung ist nur in einem Abstand von 30 m zum Waldrand, nicht jedoch von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches zulässig.

Selbst wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass es sich nicht um einen Wald handelt, sind die im Plan für das Biotop vorgesehenen Schutzzonen unzureichend. Ein Teil der Bäume, darunter eine über 200 Jahre alte Eiche (nach der Rinde zu beurteilen ist die Eiche kerngesund), würden sich in der Zone 5 m bis 10 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches entfernt wiederfinden, also dem Bereich, der für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll. Die Eiche selbst (Stamm) steht mit 9 m Abstand zum Bach direkt an der vorgesehenen Bebauungsgrenze von 10 m. Das Kronendach der Eiche überragt das Bebauungsgebiet um 5 m.

Aber das ist noch nicht alles. Eine von uns durchgeführte Messung des schutzwürdigen Bereichs des Biotops kommt zu folgendem Befund:

Die Distanzen zwischen der Linie des Mittelwasserstandes des Wirtzbaches bis zum westlichen Rand des Wäldchens betragen danach

im nördlichen Abschnitt 12 m,

im Mittelabschnitt	11 m,
im südlichen Abschnitt	15 m,

im Mittel also rd. 13 m.

13 m zuzüglich 5 m Abstandsfläche, die für die gärtnerische Nutzung zugelassen werden soll, ergeben nach den im Bebauungsplan aufgestellten Kriterien für die Festlegung der Bebauungsgrenze eine zu wahrende Distanz von 18 m von der Linie des Mittelwasserstandes des Baches.

Zum vollständigen Schutz des Biotops ist im Ergebnis also die Bebauungsgrenze gegenüber der bisherigen Planung zwingend um 8 m nach Westen zu verschieben.

Im Falle der Einstufung des Biotops als Wald ist die Bebauungsgrenze sogar um 33 m nach Westen zu verschieben (13 m + 30 m - 10 m).

Zu Teil A, 4.4 Entwässerung

Eine ortsnahe Versickerung der auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge ist nicht möglich. Wie unter Teil B, Punkt 2.4 des Darlegungstextes ausgeführt wird, handelt es sich bei dem Boden der Planungsfläche um Braunerde und Gley und somit um "Lehmboden", der kaum eine Versickerung ermöglicht. Dies ist möglicherweise auch der Grund, dass der Investor den Bau eines Regenrückhaltebeckens in Erwägung zieht.

Zu welchem Ergebnis das noch zu erstellende Gutachten auch kommen mag, Tatsache ist, dass aufgrund der geringen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und des leichten Gefälles insbesondere bei Starkregen ein Teil der Gärten regelmäßig überflutet werden und ggf. die Gebäudestruktur durch Wasser geschädigt werden kann. Sofern es doch zu einer Versickerung kommen soll, steht zu befürchten, dass die bestehende Bebauung durch einen Anstieg des Grundwasserspiegels beschädigt wird.

Zudem ist aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie das bei Starkregen auftretende Oberflächenwasser an diesen Grundstücken vorbeigeleitet werden soll.

Zu Teil A, 6. Darstellung von Planungsalternativen

Es wird bestritten, dass es sich bei der Bebauung am Hantenweg um eine Innenbebauung handelt. Vielmehr handelt es sich um eine Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich, die wie im Darlegungstext erläutert, möglichst vermieden werden sollte. Damit ist das Argument der Nahverdichtung gegenstandslos. Wir begrüßen daher, dass es zu der vorliegenden Planung auch Planungsalternativen

erarbeitet haben. Eine Alternative sieht vor, dass das Plangebiet im heutigen un bebauten Zustand verbleibt (Nullvariante).

Wir bitten zu überprüfen, ob dieser Alternative angesichts der dargelegten Gründe und der ansonsten eintretenden Belastungen der betroffenen Selbecker Bürger nicht der Vorrang einzuräumen ist.

Zu Teil B, 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft

Wie im Darlegungstext ausgeführt, wird die überplante Fläche als wertvoller Lebensraum dargestellt.

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Eine solche ist im Vorhabengebiet auch gerade vor der Tatsache zwingend erforderlich, dass am Bachlauf regelmäßig ein Eisvogel zu sichten ist, der hier sein Jagd- und ggf. sogar auch sein Nistrevier hat. Der Eisvogel (*Alcedo atthis*) ist nach Auskunft des nordrhein-westfälischen Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz eine planungsrelevante Art! Auch werden regelmäßig Fledermäuse beobachtet und es ist nicht auszuschließen, dass es sich dabei um eine schützenswerte Art handelt.

Insoweit fordern wir Sie hiermit dazu auf, eine umfangreiche Artenschutzprüfung vorzunehmen, um zu ermitteln, ob und ggf. bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Zu Teil B, 2.5 Schutzgut Wasser

Wie im darlegungstext erläutert, handelt es sich beim Wirtzbach um ein Gewässer, auf das anthropogene bzw. bauliche Einflüsse auf das Gewässer bis heute ausgeblieben sind. Damit genießt der Bach schon an sich einen hohen ökologischen Stellenwert. Die geplanten Schutzmaßnahmen sind aus unserer Sicht vollkommen unzureichend und können den Erhalt des Gewässers in seinem jetzigen Zustand nicht sicherstellen. Wir verweisen hier auf unsere Ausführungen zu Teil A, Ziffer 4.3.

Zu Teil B, 2.6 Klima

Dem Klimaschutz wird heutzutage (zu Recht) immer mehr Bedeutung beigemessen. Die Klimaanalyse besagt, dass die Planfläche von Besiedlung freizuhalten ist und sogar Grünzüge ausgebaut werden sollen. Wir bezweifeln daher, dass es angebracht ist, dass sich ohne Weiteres über die Vorgaben der Klimaanalyse zur Durchsetzung wirtschaftlicher Interessen hinweggesetzt werden soll. Dies ist in der heutigen Zeit höchst problematisch und insbesondere unangemessen.

Wegen Missachtung des Klimaschutzes bzw. der selbst gesetzten Klimaschutzziele lehnen wir auch an dieser Stelle den Bebauungsplan ab.

Über die Ausführungen zum Bebauungsplan hinaus sind aus unserer Sicht noch die weiteren nachstehenden Punkte für die Planung zu berücksichtigen:

Feuerwehr

Wir können nicht erkennen, dass die Feuerwehr in die Planungen mit einbezogen wird/wurde. Insbesondere aufgrund des Zugangs zur geplanten Hinterlandbebauung nur durch mehrfach abknickende, schmale Sträßchen (s.u.) ist die ausreichende und schnelle Erreichbarkeit durch Rettungskräfte im Einsatzfall und damit eine ausreichende Sicherheitsgewährleistung mehr als fraglich.

Deshalb halten wir eine frühzeitige Einbeziehung der Feuerwehr in die Planung für zwingend erforderlich und geboten.

Die Verkehrssituation am Hantenweg und Umgebung ist nachstehend ausführlich beschrieben.

Verkehrssituation Hantenweg

Der Hantenweg ist eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für größere Lastkraftwagen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) mit weitreichenden Einschränkungen für den Verkehr konzipiert. Erreicht wird die Verkehrsberuhigung u.a. durch Pflanzenkübel und mehrfach abknickende Linienführung. Der Hantenweg ist bis zur Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (hier verläuft auch der Wirtzbach) gepflastert. Gehwege (grau) sind mit der Fahrbahn (rot) bodengleich. Beide Flächen werden neben der farblichen Trennung zusätzlich optisch durch weiße Steine getrennt. Die Gehwege sind nicht überall in voller Breite angelegt. Je nach den zur Verfügung stehenden Flächen sind diese auch schmaler oder gar nicht vorhanden. Zudem verfügt der Hantenweg über einige wenige öffentliche Parkstände, die an ihrer grauen Pflasterung zu erkennen sind.

Der Hantenweg mündet in die Stooter Str. Diese ist als Fahrradweg ausgewiesen und ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebaut (Geschwindigkeitsbegrenzung und Schikanen). Die Stooter Str. wiederum mündet in die Kölner Str. Diese ist zwar eine Bundesstraße, aber auch hier gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Die Verkehrssituation auf dem Hantenweg hat sich im Laufe der Jahre immer weiter verschärft. Es sind bis zu drei Pkw pro Haushalt zu beobachten. Dies führt dazu, dass die wenigen öffentlichen Parkstände von Anliegern in Anspruch genommen werden.

Für den Besucher- und Lieferverkehr steht kein legaler Parkraum zur Verfügung.

Geparkt wird daher dort, wo es straßenverkehrsrechtlich nicht erlaubt ist. Zum Beispiel auf den Gehwegen und der ohnehin sehr schmalen Fahrbahn; oder gegenüber von

Garageneinfahrten. Anlieger, die die Einfahrt mit ihrem Pkw Richtung Hantenweg verlassen wollen, werden zu umständlichen Rangiermanövern gezwungen und blockieren ihrerseits den laufenden Verkehr. Lieferfahrzeuge in der Größenklasse von Kleintransportern können auf dem Hantenweg nur unter Ausnutzung von freien Garageneinfahrten wenden. Größere Lastkraftwagen fahren überwiegend rückwärts aus dem Hantenweg hinaus wenn sie nicht schon vorher rückwärts hineingefahren sind (bezüglich der damit verbundenen Lärmbelastigungen verweisen wir nach oben). Mit Ausnahme von Müllfahrzeugen erfolgt in der Regel keine Absicherung durch Beifahrer. Entgegenkommende Fahrzeuge müssen sich verständigen und einander den Vortritt lassen. Letztlich ist noch der der Stadtverwaltung wohlbekannte sog. Flaschenhals hervorzuheben. Gemeint ist die Einmündung des Hantenwegs in die Stooter Str. Dieser Engpass misst gerade einmal 4,70 m.

Alles dieses zusammengenommen führt bereits heute schon zu einer für die Anlieger des Hantenwegs belastenden und kaum zu ertragenden Verkehrssituation. Der Hantenweg kann daher keinen zusätzlichen Verkehr durch neue Anwohner, Lieferfahrzeuge und Besucher aufnehmen.

An keiner Stelle des Bebauungsplans wird den schwierigen Verkehrsverhältnissen Rechnung getragen. Auch wird nicht untersucht, wie sich das durch die geplante Bebauung zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen auf die Sicherheit spielender Kinder auf dem Hantenweg auswirkt. Deshalb müssen wir den Plan ablehnen.

Ruhezonen

Die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Stichstraße würde wegen der sehr schmalen zur Verfügung stehenden Fläche, wie oben bereits ausführlich dargelegt, unmittelbar an den beiseitigen Grundstücksgrenzen entlang verlaufen müssen. Der damit verbundene Verkehrslärm (anfänglich Baustellenverkehr, später Anlieger-, Liefer- und Besucherverkehr) würde einen massiven Eingriff in die schutzwürdigen Garten- und Ruhezeiten der Grundstücke Hantenweg 11a und Hantenweg 13 bedeuten. Die Eigentümern/Bewohnern dieser Grundstücke hätten die gesamte Belastung durch die Erschließung und spätere Nutzung des Plangebietes zu tragen. Zum einen würde die angemessene Nutzbarkeit der Garten- und Ruhezeiten zerstört, zum anderen würden auch die rückwärtigen Schlaf- und Wohnräume durch den Straßenverkehr in erheblichem Maße beschallt.

Mit Ausnahme eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens können wir an keiner Stelle des Bebauungsplans erkennen, wie deren Recht und Anspruch auf Ruhezeiten abgeholfen werden soll. Auch aus diesem Grund lehnen wir den Bebauungsplan ab.

Güterabwägung

Wir vermissen eine angemessene Güterabwägung in den Planungsunterlagen. U.E. liegen alle Vorteile bei den Investoren (Projektentwickler und spätere Bauherren) und alle Nachteile bei den derzeitigen Anwohnern. Der Bebauungsplan verstößt insoweit gegen das Gebot der Lastengerechtigkeit.

Selbst für die Stadt Mülheim an der Ruhr sehen wir angesichts deren prekären Haushaltssituation keine Vorteile. Sie muss zunächst mit einem Teil der Erschließungskosten in Vorlage treten. Bis diese sich über die zu erzielende (kaum ins Gewicht fallende) Grundsteuer amortisiert haben, vergehen Jahre. Die Stadt profitiert noch nicht einmal über die Gewerbesteuer von dem Gewinn des Projektentwicklers (den wir auf einen mittleren einstelligen Millionenbetrag schätzen), denn der Gewinn fällt in einer Kapitalgesellschaft an, die in Düsseldorf ansässig ist.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lehnen wir aus den oben vorgetragenen Gründen den Bebauungsplan insgesamt als nicht verhältnismäßig ab.

Mit freundlichen Grüßen

