

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **„Brückstraße/von-Graefe-Straße – T 12(v)“**

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Mülheim

## **Umweltrelevante Stellungnahmen**

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
i.V.m. § 13 a BauGB

## Eingabe von Referat VI - Klimaschutz

Meine Belange sind berührt.

Anbei übersende ich Ihnen die Stellungnahme zum Vorsorgenden Bodenschutz/Klimaschutz und Klimaanpassung. Hierzu werden Hinweise und Anregungen gegeben.

### 0. Vorbemerkungen

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brückstraße / Von-Graefe-Straße – T 12 (v)“ wird eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.

Der Planentwurf nebst Darlegungstext enthält bislang noch keine Ausführungen zu Klimaschutz. Unter der Bezeichnung „Schutzgut Luft und Klima“ werden Ausführungen zum „lokalen Stadtklima“ gemacht und mögliche Klimaanpassungsmaßnahmen aufgeführt.

Die Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung ist zu korrigieren. In Teil 2 - Klimaschutz beim Bauen- werden sowohl die Punkte „Grünkonzept“ wie auch „Energiekonzept“ sowohl mit „keine Relevanz“ wie auch „nein“ beantwortet. Dies ist widersprüchlich und falsch. Beide Punkte haben eine hohe Relevanz.

*Grünkonzept= Maßnahmen zur Klimaanpassung*

*Energiekonzept= Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Treibhausgasemissionen*

### I. Vorsorgender Bodenschutz und besonders schutzwürdige Böden

Im Plangebiet kommen nachweislich der folgenden Unterlagen (Karte der Schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes, RFNP Karte Umweltbericht 7a/b und Planwerk Boden Stadt Mülheim) keine schutzwürdigen Böden vor.

### II. Klimaschutz und Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB sind Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich abwägungsrelevante Belange. Insbesondere wegen der langen Nutzungsdauer von Gebäuden und baulicher Infrastruktur bietet die verbindliche Bauleitplanung eine Vielzahl von Ansatzpunkten um eine nachhaltige, am Klimaschutz orientierte städtebauliche Entwicklung zu fördern und planungsrechtlich zu sichern. Neben den Festsetzungsmöglichkeiten nach Baugesetzbuch (BauGB) sind vertragliche Vereinbarungen- insbesondere städtebauliche Verträge möglich.

Verschiedene vom Rat der Stadt beschlossene Planungsgrundlagen konkretisieren zudem, die für das Stadtgebiet festgelegten Klimaschutzziele.

1. *Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen (Klimabündnis), Mülheim ist seit 1992 Mitglied im Klimabündnis und hat sich per Ratsbeschluss verpflichtet bis zum Jahr 2030 den CO<sub>2</sub> Ausstoß auf der Basis von 1990 zu halbieren. Hierzu müssen noch erhebliche Anstrengungen unternommen werden, die weit über das hinausgehen, was durch konventionelle Bauweise (ENEV) und Energieversorgung bislang im Neubaubereich im Stadtgebiet praktiziert wird.*
2. *Beschluss des Energetischen Stadtentwicklungsplanes im Rat der Stadt (V16/002701)*
3. *Klimanotlage/Climate Emergency in Mülheim an der Ruhr (A20/0433-01) u.a. Pkt 3: Bei Entscheidungen des Rates werden ab sofort Lösungen bevorzugt, die die Konzentration der Treibhausgase verringern und sich positiv auf das Klima auswirken.*

Mit der vorliegenden Planung wird eine gewerblich vorgenutzte Fläche mit mehrere Punkthäusern kompakt erschlossen. Auch wenn der Bereich bislang wegen seiner gewerblichen Nutzung nicht als Wärmeinsel definiert ist, so handelt es sich der Lage nach um einen eher überwärmten innerstädtischen Bereich. Dem muss bei der Ausgestaltung der versiegelten Oberflächen und der Gebäude Rechnung getragen werden. Erste Hinweise hierzu finden im Textentwurf.

Hierzu sollte ein Konzept erstellt werden, in welchem ausgeführt wird, wie lokal Luft-/Oberflächentemperatur, Trockenstress positiv beeinflusst werden. Hierzu sind z.B. Maßnahmen wie Begrünung von Dach-/und Fassadenflächen, Verdunstungsflächen und Stauraum für Niederschlagswasser sowie helle Farben von Oberflächen sinnvoll.

Mit der Errichtung der neuen Wohnbebauung geht ein zusätzlicher Energiebedarf für Wärme, Kälte und Stromversorgung z.B. für Beleuchtung, IT etc einher, der zu decken ist. Ein Energiekonzept und eine Bewertung der hieraus entstehenden zusätzlichen Treibhausgase liegt nicht vor. Den Unterlagen sind auch keine Vorgaben im Hinblick auf den geplanten Baustandard zu entnehmen.

- Für das weitere Verfahren sollte vor dem Hintergrund der vom Rat der Stadt beschlossenen Ziele, wie der Klimaneutralität bis 2035 der Passivhausstandard verbindlich festgelegt werden.
- Photovoltaik mit Batteriespeicher sollten darüberhinaus, wenn möglich mindestens den Eigenbedarf der Nutzer decken.

Für das weitere Verfahren möchte Sie bitten, eine überschlägige Bewertung der Treibhausgasemissionen für die Errichtung und den Betrieb der Gebäude (Versorgung mit Wärme und Kälte...) zu erstellen.

Bezug: Absolut/je m<sup>2</sup> Nutzfläche/ je Bewohner (kalkulierte ca. Bewohnerzahl)

Eine solche Bewertung ist immer auch ohne detaillierte Planung überschlägig möglich.

Diese Bilanz wird Bestandteil der abschließenden Bewertung der Klimabilanz des Vorhabens.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch ohne ein weiteres Klimaschutzkonzept bereits jetzt, die aus dem Beschluss A20/0433-01) sich ergebenden Teilbeschlüsse bindend sind.

i.A.

Ulrike Marx



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr  
61-3 Amt für  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung  
Herr Achim Urbanski, Frau Simone Müller  
Hans-Böckler-Platz 5  
45468 Mülheim an der Ruhr

<https://beteiligung.muelheimruhr.de/bauleitplanung/uebersicht/toeb>

Deutsche Bahn AG  
Eigentumsmanagement  
Eigentümergebietung  
Erna-Scheffler-Straße 5  
51103 Köln  
[www.deutschebahn.com](http://www.deutschebahn.com)

Robert Lemper  
Tel.: 0221 141-3712  
[robert.lemper@deutschebahn.com](mailto:robert.lemper@deutschebahn.com)  
Zeichen: (CR.R 04-W(E)) Im  
TÖB-KÖL-20-86929

05.10.2020

**Ihr Zeichen: 61.3-93.24. – T 12 (v)**  
**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**  
**„Brückstraße / Von - Gräfe - Straße – T 12 (v)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Müller,  
sehr geehrter Herr Urbanski,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.

Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb;  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

...

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler





2/2

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

05.10.2020

X *Ber*

i. V.  
Signiert von: Dieter Bonner

05.10.2020

X *dm'*

i. A.  
Signiert von: Robert Lemper

Wir sind Mülheims Energie.



medl GmbH • Postfach 10 05 61 • 45405 Mülheim an der Ruhr

Stadt Mülheim an der Ruhr  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Stadtentwicklung  
Hans-Böckler-Platz 5  
45468 Mülheim an der Ruhr

**medl GmbH**  
Burgstraße 1  
45476 Mülheim an der Ruhr  
Telefon: 0208 4501 0  
Fax: 0208 4501 111  
www.medl.de

Ansprechpartner  
**Peter Lomertin**

Telefon: 0208 4501 209

bauleitplanung@medl.de

15. Oktober 2020

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Brückstr./Von-Gräfe-Str. – T 12  
Ihre E-Mail 61.3-93.24. – T 12 (v) vom 27.08.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre Anfrage vom 27.08.2020 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brückstraße / Von-Gräfe-Straße – T 12(v)“ wie folgt Stellung:

Die medl GmbH ist ein Energiedienstleistungsunternehmen.

Energiedienstleistungen wie z.B. Wärme, Kälte, Kraft und Licht werden durch eine Kombination aus Energie, Technik rationeller Energienutzung und Know-how bereitgestellt. Hierzu dienen vornehmlich

- die Lieferung von Gas,
- die Erzeugung und Lieferung von Wärme und Erzeugung von Strom aus regenerativen Energien und Kraft-Wärme-Kopplungen (KWK)
- Erstellung von Versorgungskonzepten zur Sektorenkopplung
- sowie die Verringerung des Energiebedarfs.

Zur Umsetzung des Unternehmensziels "Verringerung des Energiebedarfs" werden u.a. Energie- und Ressourcensparprogramme durchgeführt. Dies geschieht insbesondere durch eine flächendeckende Energieberatung für alle Kundengruppen, Hilfe zur Realisierung von Energiespar- bzw. CO<sub>2</sub>-Minderungspotentialen durch Kunden, Förderung und / oder kooperative Errichtung und Betrieb von Anlagen oder Einrichtungen zur Verminderung des Bedarfs an Energie.

Das Tätigkeitsspektrum der medl GmbH ist im Gesellschaftsvertrag, dem Konzessions- und Gestattungsvertrag sowie dem Kooperationsvertrag mit der Stadt Mülheim an der Ruhr zur engen Zusammenarbeit bei der Erstellung eines kommunalen Klimaschutzkonzeptes näher geregelt.

Wir sind Mülheims Energie.



### **Energieversorgung als kommunale Aufgabe**

Im Rahmen von Planungen der vorliegenden Art ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist neben der grundsätzlich zu gewährleistenden Versorgungssicherheit innerhalb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren.

Zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung im Bereich der Energieversorgung zählen insbesondere

- die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung
- die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien
- die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Kraftwerksstandorte und zugehörige Nebenbetriebe
- die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte für Wohnen und /oder Arbeiten.

### **Zielsetzung Nahwärme / Mieterstrom / Sektorenkopplung**

Durch die Kopplung der Gewinnung von elektrischer und thermischer Energie kann die Effizienz bei der Ausnutzung der primären Energieträger maßgeblich erhöht werden. Dies bedeutet eine direkte positive Wirkung auf den Ressourcenverbrauch sowie den CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Entscheidend für eine wirtschaftlich vertretbare Auskopplung von Wärme zur Nahwärmeversorgung ist der Standort der Kraftwerke. Die bei der Stromerzeugung als Koppelprodukt anfallende Wärme kann nur über begrenzte Entfernungen wirtschaftlich transportiert werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brückstraße/ Von-Graefe-Straße – T 12(v)“ besteht die Möglichkeit eine dezentrale Nahwärmeversorgung mit Mieterstrom aufzubauen.

Bei den meisten Projekten werden die Sektoren Elektrizität und Wärmeversorgung weitgehend unabhängig voneinander betrachtet. Die Kopplung der Sektoren ermöglicht Synergieeffekte bei der Integration von hohen Anteilen erneuerbarer Energien und wird daher als Schlüsselkonzept bei der Energiewende betrachtet. Es besteht ein zunehmender Konsens, dass eine Verzahnung dieser Sektoren zur Optimierung der Energiewirtschaft notwendig ist, damit die Ziele der Energiewende erreicht werden.

Die Herausforderungen des schwankenden Angebots (u.a. Sonnen- und Windenergie) und der schwankenden Nachfrage (u.a. Elektromobilität) könnten durch die Kopplung der Sektoren wesentlich verringert werden.

Wir sind Mülheims Energie.



### **Wärme**

Mit einer hocheffizienten Wärmeerzeugung vor Ort (KWK) oder dem Anschluss an bestehende Nahwärmenetze wird die ökologische und zuverlässige Wärmeversorgung sichergestellt. Eine Integration von Solarthermie kann ebenfalls für einen nachhaltigen Neubau in Betracht gezogen werden.

### **Strom**

Neben einer möglichen Stromerzeugung durch KWK-Anlagen ermöglicht der Einsatz von Photovoltaik ergänzend eine nachhaltige Versorgung des Gebäudes (Mieterstrom) und weiterer Verbraucher, wie etwa Ladesäulen für Elektrofahrzeuge.

Die medl GmbH steht für eine weitergehende Energieberatung der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und/oder den Eigentümern oder Nutzungsinteressenten jederzeit gerne bereit.

Gerne legen wir dem Vorhabenträger die wirtschaftlichen Vorteile unseres Konzeptes dar.

### **Bestandsnetz der medl**

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des oben genannten Bebauungsplanes werden Gasleitungen betrieben. Die Lage dieser Anlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und zu sichern.

An einer weiteren gasseitigen Erschließung des Bereiches sind wir sehr interessiert.

### **Zusammenfassung**

Sofern die vorstehenden Anregungen Berücksichtigung finden, bestehen seitens der medl gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brückstraße Von-Graefe-Straße – T 12(v)“ keine grundsätzliche Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre medl GmbH

i. V. Burkhard Malcus

Anlage  
Rohrnetzplanausschnitt Gas

i. A. Peter Lomertin



Ort: Mülheim an der Ruhr  
 Straße: Brückstr.

**Ausschnitt aus Rohrnetzplan**

Plan-Nr: 32353750\_5700125  
 Sparte: Gas  
 Maßstab: 1: 500

Ausgabe: Uhrzeit: 28.09.2020 06:53  
 Betrieb:  
 Datum:

Nur zur Planung  
 Eingetragene Maße sowie Angaben über Hausanschlüssen sind unverbindlich, ferner sind Maße im Plan nicht abzugreifen. Laufende und geplante Baumaßnahmen sind aus diesem Plan nicht ersichtlich. Deshalb sind Erkundigungen bei der Bauabteilung/ Rohrmetzmeister unmittelbar vor Baubeginn erforderlich.

## Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post  
Stadt Mülheim an der Ruhr  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung  
Hans-Böckler-Platz 5  
45468 Mülheim an der Ruhr

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Brückstraße/Von-Graefe-Straße – T 12(v)“

Ihre E-Mail vom 30.09.2020

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

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

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

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Flugplatzes  
Essen/Mülheim. Da der Bauschutzbereich hier erst ab einer Höhe von  
ca. 178,5 m über NHN betroffen wäre, bestehen von hier keine  
Bedenken gegen die 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)  
ergibt folgende Stellungnahme:**

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im  
Regierungsbezirk Düsseldorf 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.

Datum: 27.10.2020

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:  
53.01.44-BPL-MH-355/2020  
bei Antwort bitte angeben

Herr Halbfas  
Zimmer: 247  
Telefon:  
0211 475-9319  
Telefax:  
0211 475-2790  
carsten.halbfas@  
brd.nrw.de

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Cecilienallee 2,  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-2671  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis Düsseldorf Hbf  
U-Bahn Linien U78, U79  
Haltestelle:  
Victoriaplatz/Klevert Straße



Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich - falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:**

Es bestehen keine Bedenken.

**Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung (Dez. 53.3) ergeht folgende Stellungnahme:**

Die Firma MTV NT GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1200 m zu dem o.a. Vorhaben. Nach dem jetzigen Sachstand bestehen hier im Hinblick auf den Immissionsschutz keine Bedenken.

Die Firma Ernst-Leo Krick GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1500 m zu dem o.a. Vorhaben. Nach dem jetzigen Sachstand bestehen hier im Hinblick auf den Immissionsschutz keine Bedenken.

Die Firma Friedrich Wilhelms-Hütte Eisenguss GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1500 m zu dem o.a. Vorhaben. Nach dem jetzigen Sachstand bestehen hier im Hinblick auf den Immissionsschutz keine Bedenken.

Die Firma RWE Rhein-Ruhr Westnetz GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1500 m zu dem o.a. Vorhaben. Nach dem jetzigen Sachstand bestehen hier im Hinblick auf den Immissionsschutz keine Bedenken.



Die Firma Salzgitter Mannesmann Grobblech GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1600 m zu dem o.a. Vorhaben. Nach dem jetzigen Sachstand bestehen hier im Hinblick auf den Immissionsschutz keine Bedenken.

Die Firma Hans Tiefenbach GmbH befindet sich im Abstand von etwa 1600 m zu dem o.a. Vorhaben. Nach dem jetzigen Sachstand bestehen hier im Hinblick auf den Immissionsschutz keine Bedenken.

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

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Ansprechpartner/innen:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)  
Herr Karrenberg [jens.karrenberg@brd.nrw.de](mailto:jens.karrenberg@brd.nrw.de) Tel.: 0211/ 475-4059
- Belange der Denkmallangelegenheiten (Dez. 35)  
Herr Braun [alexander.braun@brd.nrw.de](mailto:alexander.braun@brd.nrw.de) Tel.: 0211/ 475-1326
- Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP)  
Herr Stoffes [michael.stoffels@brd.nrw.de](mailto:michael.stoffels@brd.nrw.de) Tel.: 0211/ 475-9811
- Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung (Dez. 53.3)  
Frau Lenhard [anh-thu.lenhard@brd.nrw.de](mailto:anh-thu.lenhard@brd.nrw.de) Tel.: 0211/ 475-3092

**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.

**Bezirksregierung Düsseldorf**



Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:  
[http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04\\_TOEB.html](http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB.html)  
und  
[http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04\\_TOEB\\_Zustandigkeiten.html](http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB_Zustandigkeiten.html)

Seite 4 von 4

Im Auftrag

gez. Carsten Halbfas

---

---

Der Oberbürgermeister  
Amt für Umweltschutz  
Az.: 70.2

Frau Döhring / Tel. 7022  
Mülheim, den 23.09.2020

An  
Amt 61  
Herrn Urbanski

Im Hause

**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brückstraße / Von - Gräfe - Straße – T 12 (v)“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brückstraße / Von - Gräfe - Straße – T 12 (v)“ wird wie folgt Stellung genommen:

#### **Natur und Landschaft/Untere Naturschutzbehörde**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

In Kapitel 7.2 des Darlegungstextes wird der aktuelle Zustand im Vorhabengebiet mit hohem Versiegelungsgrad und geringen Vegetationsanteilen beschrieben. Es sind Teilentsiegelung, Schutz grenznaher Bäume, Baumneupflanzungen, Dachbegrünungen und ggf. Fassadenbegrünungen zur Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes vorgesehen. Diese Maßnahmen werden als erforderlich angesehen, sie sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren und festzusetzen.

Der Aspekt „Landschaft“ als Belang des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sollte für eine vollständige Betrachtung im Darlegungstext ergänzt werden.

Ein formeller Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist bei der gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser,

Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen sind jedoch bei der städtebaulichen Abwägung grundsätzlich zu berücksichtigen. Hierzu ist eine kurze gutachterliche Aufarbeitung (Fachbeitrag) sinnvoll und rechtlich absichernd.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan können Baumfällungen und Abrissarbeiten ermöglicht werden, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass in NRW planungsrelevante oder regional bzw. lokal bedeutende Arten betroffen sind (Besonderer Artenschutz). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist ein Artenschutzfachbeitrag erforderlich, der den Anforderungen der "Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren" (MKULNV 06.06.2016) und der "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW" vom 22.12.2010 entspricht. Bei Wegfall eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sollte auch der allgemeine Artenschutz im Artenschutzfachbeitrag bearbeitet werden. Hinweise zu recherchierbaren Daten gibt im Vorfeld die Untere Naturschutzbehörde.

## **Klima und Lufthygiene**

### 7.5 Schutzgut Luft und Klima

#### Klima/Aufheizung

Der letzte Absatz ist wie folgt zu ändern:

Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen sind zur Verringerung des Versiegelungsgrades und Verbesserung des Bioklimas vorzusehen: Die neu geplante Wohnbebauung sollte zur Sicherstellung einer extensiven Dachbegrünung auf dem Satteldach an der Brückstraße über eine geeignete Neigung verfügen. Die übrigen Flachdächer sind ausgenommen von technischen Anlagen mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Fassadenbegrünung ist zur Verringerung des Wärmeinseleffektes an den Wohngebäuden zu installieren.

Die private Stellplatzfläche an der Körnerstraße 42, die private Verkehrsfläche und die Besucherparkplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten (z.B. Rasengittersteine).

Der Innenbereich, die Dachfläche der Tiefgarage, sollte mit einer intensiven Begrünung gestaltet werden. Um eine Verschattung des Aufenthalts- und Spielbereichs zu gewährleisten, sind Baumpflanzungen mit einer Substratstärke von 100 cm zu berücksichtigen.

Helle Oberflächen für Fassaden und Bodenbeläge erhöhen die Rückstrahlung und verringern ein zusätzliches Aufheizen der Fläche.

### **Lärmschutz**

Aus lärmschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen Ziele und Inhalte des o. g. Bebauungsplans. Die im Scoping durch Amt 70.2 übermittelte Situationsbeschreibung wurde bei der Beschreibung in Kapitel 7.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung übernommen. Gegenüber dem Scoping-Entwurf erfolgte eine Rücknahme der Bebauung angrenzend an die Körnerstraße 36 an deren Stelle nun die Anlage einer privaten Stellplatzfläche an der Körnerstraße tritt. Entsprechend der vorgenommenen Änderung ist auch der Beschreibungstext zum Schienenverkehrslärm auf S. 14 abzuändern. Der Satz: *„Gleiches ist für die dort anschließende Neubebauung anzunehmen“* kann entfallen. Es wird darauf hingewiesen, dass private Stellplatzflächen auf Basis der „Parkplatzlärmstudie“ nach TA-Lärm zu bewerten sind. Die Ergebnisse der bisher noch nicht vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Straße/Schiene) sind im weiteren Verfahren einzuarbeiten.

#### Redaktionelles:

Unter 1.2 Bestandsbeschreibung, S. 2 heißt es: *„Östlich des Vorhabengebietes verläuft die vielbefahrene Bahnstrecke in Richtung Duisburg/Köln bzw. Essen/Dortmund“*.

->Die Strecke liegt westlich bzw. nordwestlich.

Weiter heißt es: *„Einkaufsmöglichkeiten bieten das Forum in der Mülheimer Innenstadt oder, in Richtung des Heißener Zentrums, mehrere Lebensmittelfachmärkte und Discounter an der Hingbergstraße“*.

-> Die Eppinghofer Straße bietet ebenfalls Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

### **Untere Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallwirtschaftsbehörde**

Aufgrund der derzeitigen personellen Situation bei der Unteren Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallwirtschaftsbehörde kann die Stellungnahme nicht abgegeben werden. Deshalb werden vorsorglich Bedenken angemeldet.

### **Untere Wasserbehörde**

Die wasserrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Scoping im Februar 2020 ausführlich dargestellt und im Darlegungstext vollständig übernommen. Es besteht kein Änderungs-/Ergänzungsbedarf.

### **Untere Bodenschutzbehörde**

Die Fläche wird im Altlastenkataster der Stadt Mülheim unter der Nummer G9 -0173 als Altstandort erfasst. Auf der Fläche wurde von 1923 - 2002 eine Maschinenfabrik betrieben. Bis mindestens 2011 wurde die Fläche als Kfz-Werkstatt und für den Autohandel genutzt. Für das Grundstück existieren keine Bodenuntersuchungen. Für die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher zunächst Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Darüber hinaus sind die Bodenuntersuchungen erforderlich um die hydrogeologischen Verhältnisse zu erkunden um die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser zu prüfen. Aufgrund der Nutzung des Geländes ist nicht davon auszugehen, dass schutzwürdigen Böden betroffen sind.

#### **Gewässerrahmenrichtlinie**

Durch die Errichtung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes sind keine Gestaltungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen von Gewässern in diesem Bereich gefährdet. Somit gibt es keinen Handlungsbedarf im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie und zum o.g. Vorhaben keine Bedenken.

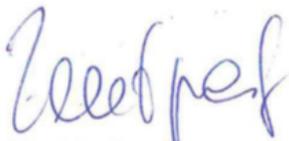
#### **Entwässerung**

Gegen den Darlegungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brückstraße/Von-Gräfe-Straße – T 12 (v)“ bestehen keine Bedenken. Die im Rahmen des Scopings bereits mitgeteilten Hinweise und Auflagen zur Entwässerung wurden hier berücksichtigt.

#### **Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger**

Zum Thema Abfallentsorgung sollte die MEG beteiligt werden. Möglicherweise wird ein Abfallbehältersammelplatz für die Leerung notwendig, da das Baukonzept ein autofreies Wohngebiet vorsieht.

I. A



(Dr. Zentgraf)

Der Oberbürgermeister  
Amt für Umweltschutz  
Untere Abfallwirtschafts- und  
Immissionsschutzbehörde  
AZ: 70-6/14191

Herr Rotheut / Tel. 7059 / FAX 58 7059  
E-Mail: martin.rotheut@muelheim-ruhr.de

Mülheim an der Ruhr, den 08.10.2020

---

An  
Amt 70-2  
Frau Döhring  
Im Hause

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brückstraße / Von - Gräfe - Straße – T 12 (v)“**

Sehr geehrte Frau Döhring,

ich rege an, die Energieversorgung der geplanten Wohnhäuser in die Abwägung miteinzubeziehen. Diese betrifft sowohl den Klimaschutz als auch den vorbeugenden Immissionsschutz. Es ist abzuwägen, ob eine dezentrale Energieversorgung in Frage kommt, die sich positiv bilanzieren lässt. Ich bitte die Stabsstelle Klimaschutz und Klimaanpassung zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

(Rotheut)

**Von:** [REDACTED] **1**  
**Gesendet:** Mittwoch, 2. September 2020 00:11  
**An:** Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brückstraße / Von-Graefe-Straße"

Mülheim, den 1.9.2020

Guten Abend,

wir erhielten heute von der Stadt Mülheim die freundliche Mitteilung, dass im Bereich „Brückstraße / Von-Graefe-Straße“ ein Riesenwohnkomplex auf engstem Raum errichtet wird, der alles andere als schön aussieht. Wir sind erstaunt darüber, dass wir Anwohner keine Möglichkeit mehr haben, uns dagegen zu wehren, denn der Bau ist ja seit dem 18.8.2020 abgeseignet.

Ich werde meinen Gedanken nun freien Lauf lassen und sehr ehrlich, auch emotional schreiben. Auch wenn meine Gedanken bestimmt wohl manches Schmunzeln hervorrufen werden, ist es mir sehr wichtig, dass meine Ausführungen Menschen, die mit dieser Bebauung zu tun haben, zum Nachdenken bringen.

Wir wohnen seit gut 27 Jahren in der Körnerstraße, erlebten noch damals die dortige Fabrik, die eine große Lärmbelastung darstellte, und wir waren froh, als die Firma aufgegeben wurde. Endlich trat Ruhe ein – und was besonders schön war – nach und nach eroberte sich die Natur das Grundstück zurück.

In einer Zeit, wo Städte und Stadtränder immer häßlicher, überfüllter sowie immer mehr mit Luftverschmutzung zu kämpfen haben – gerade hier im Hingbergbereich ist die Luft in den letzten Jahren sehr schlecht geworden durch das starke Verkehrsaufkommen auf dem Hingberg und der Brückstraße – scheint es keine kluge Idee, ein

Grundstück vollzupferchen auf engstem Raum mit eckigen, nicht gerade schön aussehenden Häusern. Wäre es nicht mal innovativ solch ein brach liegendes Grundstück renaturalisieren zu lassen, eine kleine grüne Oase werden zu lassen inmitten einer mit starkem Verkehr überlasteten Stadtrandzone?! Klar, wir haben das kleine Hasental, aber das reicht hier eigentlich nicht aus. Gerade dieses Grundstück ist für den Luftaustausch immens wichtig in unserem Wohngebiet.

Aber leider bestimmen Gewinn- und Profitorientierung eine solche Bebauungs-Aktion, denn eine grüne Oase bringt kein Geld ein. Es ist sehr traurig, dass in Zeiten, in denen uns die Umwelt immer deutlicher zeigt, dass wir umdenken müssen, immer noch Genehmigungen für solche Riesen-Bauten auf engstem Raum gegeben werden.

Welche Konsequenzen haben die eckigen hochstöckigen Wohnkomplexe für uns Anwohner?

1. In großen Wohnkomplexen wohnen viele Menschen – es wird lauter, vor allem, wenn eine nicht so gute Klientel da einziehen wird.
2. Durch den Hochbau wird uns ein Stück Himmel und damit ein Weitblick - es wird eingengter werden.
3. Die Luftzirkulation bzw. der Luftaustausch wird abnehmen, denn diese Riesenhäuser sorgen eher dafür, dass insbesondere an Hitzetagen ähnlich wie in den Innenstädtchen, sich auch hier alles schön aufheizen wird.
4. Letztlich findet hier eine Überbebauung statt – denn in dem Bereich wohnen schon wahnsinnig viele Menschen auf engstem Fleck.
5. Die Tiefgarage wird den Grundwasserspiegel verändern. Damit wird der Raum für die Menge des Grundwassers eingeschränkt. Das führt dazu, dass das Grundwasser in bestehende Keller gedrückt wird. Im Bereich Körnerstraße haben wir ferner bei Starkregen immer wieder mit nassen Kellern zu tun. Es ist damit zu rechnen, dass dies zunehmen wird. Denn eine Fläche, wo bislang das Wasser gut abfließen konnte, wird zu zementiert.

Generell möchte ich persönlich darauf hinweisen, dass hier unsere Grundstücke und Häuser ohnehin belastet sind. Einmal bebaut immer die Erde und das Haus, wenn die U-Bahn fährt, gleiches gilt für die vielen vorbeifahrenden Züge. Wir empfinden es als zusätzliche neue Belastung, wenn bald nicht nur durch diesen Wohnkomplex eine erhebliche Mehr-Lärmbelastung entsteht, sondern generell die Häuser und auch die kleine Straße, die durch den Komplex führt, viel zu nahe an unseren Grundstücken liegen und damit auch Autos oder Motorräder viel zu nahe an unseren Gartengrundstücken, die eigentlich unsere kleine Ruhe- und Naturoasen darstellen, vorbeifahren. Diese Planung ist absolut rücksichtslos gegenüber unserem Eigentum und auch der Umwelt, die wir hier sehr liebevoll und naturbelassen pflegen.

Ich möchte gerne das Bauamt am 10.9.2020 um 8 Uhr im Technischen Rathaus besuchen und mir alles anschauen. Ich werde auch dann genauer anmerken können, was für uns Anwohner alles unakzeptabel an dieser Bebauung ist.

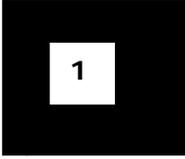
Wenn die Stadt Mülheim schon alles zubauen lassen will, wäre es doch viel überlegter, hier einmal fortschrittlich eine grüne, umweltfreundliche Bebauungspolitik zu praktizieren.

Weniger würde viel mehr bringen:

- 1) Offensichtlich werden Wohnungen gebraucht. Wäre es hier nicht angebracht, einfach ein Grundstück mal „atmen“ zu lassen, d.h. eben nicht bis zum letzten Rest mit Wohnungen zu überfrachten, sondern das eben Notwendige zu bauen.
- 2) Das bedeutet für dieses Grundstück: Maximal zwei Wohnkomplexe, und rundherum ordentlich viel Grün. Zwischen den Grundstücken der Körnerstraßen sollte ein sehr großer Abstand mit ganz viel Grün bestehen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Grünzone viel zu schmal!
- 3) So hätten unsere Grundstücke die Chance, weiterhin schön und einigermaßen ruhig zu bleiben. Gleichzeitig hätten aber auch die Bewohner des Neubaus eine grüne Oase zur Verfügung. Das ist dringend nötig, wenn man so nahe am Hingberg wohnen muss.

So – das sind meine ersten Gedanken.

Mit freundlichen Grüßen



EINGEGANGEN

10. Sep. 2020

AMT 61

Mülheim, den 9.9.2020

Sehr geehrter Herr Urbanski,

in Bezug auf den vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brückstraße/Von-Gräfe-Straße - T 12 (v)" möchte ich von der Beteiligungsmöglichkeit Gebrauch machen und eine Stellungnahme dazu abgeben.

1. Im Hingbergbereich ist die Luft in den letzten Jahren durch das starke Verkehrsaufkommen auf dem Hingberg und der Brückstraße sehr schlecht geworden. Ergebnis sind zunehmende Luftverschmutzung und schlechte Luftqualität. In einem solchen Gebiet ist es immens wichtig, dass einer ausgewogenen Luftzirkulation bzw. einem guten Luftaustausch nichts im Wege steht. Die geplanten sechs hohen Wohneinheiten, die auf engstem Raum auf ein kleines Grundstück gequetscht werden, wirken einer gesunden klimatischen Belüftung absolut entgegen. Insbesondere an Tagen in starken Hitzeperioden, die durch die Klimaerwärmung auch bei uns immer mehr zunehmen, kann es zu einer erheblichen Aufheizung kommen, ähnlich, wie es in den Innenstädten bereits der Fall ist. Durch das Zubauen dieses Grundstückes ist folglich ein gesunder Luftaustausch in der Gegend gefährdet und stellt für die dort lebenden Menschen eine erhebliche gesundheitlich Belastung dar.
2. Um dem entgegen zu wirken, ist von dieser immensen Überbebauung des kleinen Grundstückes absolut abzuraten. Hier wohnen ohnehin bereits ausgesprochen viele Menschen auf engstem Raum.
3. Stattdessen sollte über eine nachhaltige, umweltfreundliche Bebauung nachgedacht werden, in der es eben nicht um eine Überfrachtung eines Grundstückes geht, sondern um einen der Gegend angemessenen ausgeglichenen Bauungsstil, in dem Renaturalisierung (also viel Grünfläche mit Bäumen, die für viel Sauerstoff sorgen) und geringe Bebauung (das eben nur „Notwendige“) im Einklang miteinander stehen.
4. Eine investorfremde Politik, die ihren Fokus auf Gewinn- und Profitorientierung stellt, sollte immer durch umweltpolitische Fragestellungen kritisch hinterfragt und reflektiert werden. Mülheim, die sympathische Stadt an der Ruhr, sollte weiterhin eine grüne Stadt bleiben, in der man nicht nur gerne wohnt, sondern in der man sich auch gerne erholt, gerade im eher innenstädtischen Bereich. Dazu sind Grünflächen wichtig.
5. Das bedeutet für dieses Grundstück: Maximal zwei Wohnkomplexe, zweigeschossig mit Spitzdach und rundherum ordentlich viel Grün. Somit haben die Bewohner des Neubaus eine grüne Oase zur Verfügung. Das ist dringend nötig, wenn man so nahe am Hingberg wohnen muss, damit alles gut belüftet ist.

Mit freundlichen Grüßen

1

2

EINGEGANGEN

18. Sep. 2020

AMT 61

Le 18/09

Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung  
Technisches Rathaus

Hans-Böckler-Platz 5

45468 Mülheim

Mülheim, 16.09.2020

**Schriftliche Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Brückstraße/Von Graefe Straße T12(v)**

Sehr geehrte Frau Müller, sehr geehrter Herr Urbanski,

gerne würde ich einige Anregungen und Anmerkungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brückstraße/Von Graefe Straße T12(v) mit ihnen teilen und nehme Bezug auf den Darlegungstext zum VBB "Brückstraße / Von-Graefe-Straße - T 12(v)

Zu allererst begrüße ich grundsätzlich eine Bebauung des o.a. Grundstücks.

Hinsichtlich einiger Details nachfolgend Anregungen, Einbringungen und Einwände von mir und angrenzenden Nachbarn.

In Anbetracht der weitgehend zweigeschossigen Wohnbebauung in direkter Umgebung des Vorhabengebietes wird vorgeschlagen die Neubebauung auf 2 (Zwei) Vollgeschossige Bauten zu begrenzen. Von einer 3 (Drei) Geschossigen oder, wie bei den Punkthäusern geplant, zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss (früher Staffelgeschoss) sollte Abstand genommen werden da dies Bauweise so nicht in die vorhandene Bebauung integrierbar ist.

Die Anzahl der Neubauten könnte auf ein Mehrfamilienhaus, angebaut an die Brandwand des Hauses Von Graefe Str. 1, und 3 Zweigeschossige Punkthäuser mit Flachdach, ohne zusätzliches Nicht-Vollgeschoss begrenzt werden. Das ergibt die Möglichkeit Gartenflächen sowie private Grünfläche mit Spielplatz für die gesamte Wohnanlage großzügig zu gestalten, entzerrt die Bebauung und kommt den Bedürfnissen der langjährigen Anwohner entgegen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach meiner Auslegung zwingend erforderlich.

Gem. § 13a BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur angewendet werden, wenn, unabhängig von der Art der geplanten Bebauung, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter bestehen oder auch durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Beide Kriterien werden nicht erfüllt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen meines Erachtens und meiner Auslegung nach nicht vor. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem förmlichen Umweltbericht im Sinne des § 2a Abs. 2 BauGB kann daher nicht abgesehen werden.

Von der geplanten Errichtung der 26 Wohneinheiten gehen erhebliche umweltrelevante Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter aus.

Im Einzelnen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt

- Baumstandorte, auch Baumstandorte auf Nachbargrundstücken, deren Kronen und somit auch Wurzelbereiche in das Vorhabengebiet hereinragen, sind frühzeitig aufzunehmen, bei der Planung zu beachten und zu schützen.

Schutzgut Boden/Fläche

- Für das Grundstück existieren keine Bodenuntersuchungen. Für die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher zunächst Bodenuntersuchungen durchzuführen.

- Das Vorhabengebiet wird im Altlastenkataster der Stadt Mülheim unter der Nummer G9 -0173 als Altstandort erfasst und auf der Fläche wurde von 1923 - 2002 eine Maschinenfabrik betrieben. Es ist davon auszugehen, dass erhebliche Altlasten gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorhanden sind.

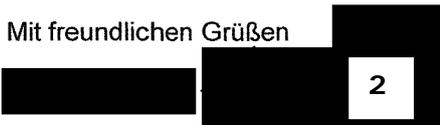
- Das Vorhabengebiet liegt in dem Stadtbereich von Mülheim an der Ruhr, unter dem der Bergbau umgegangen ist. Ich bitte um Klärung, wie mit diesem Aspekt umgegangen wird. Jeder Bauherr ist verpflichtet, vorbeugende Maßnahmen gegen Bergschäden vorzunehmen, wenn sich sein Gebäude im Einflussbereich der im Rahmenbetriebsplan angegebenen bergbaulichen Bereiche befindet und Schäden an Bauwerken und Grundeigentum verursachen können. Schon vorsorglich verweise ich hier auf DIN 4150 hinsichtlich Erschütterungen bei baulichen Anlagen.

Abschließend stellt sich mir die Frage ob das Urteil des BVerwG 4 CN 5.18 vom 25.06.2020 –nicht auch auf diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Anwendung finden sollte.

Ich bitte um Klärung meiner Bedenken in Bezug auf die o.a. genannten Punkte hinsichtlich der Zulässigkeit des Vorhabens.

In Erwartung einer Stellungnahme zu meinen Anregungen bzw. Bedenken sowie der Bitte um Berücksichtigung bei den Planungsaktualisierungen verbleibe ich

Mit freundlichen Grüßen

 2

3

Von:

Gesendet: Mittwoch, 21. Oktober 2020 13:58

An: Stadt MH, Amt 61/Stadtplanungsamt

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brückstraße/Von-Graefe-Straße – T 12 (v)“

Sehr geehrte Frau Müller!

Ich komme erst jetzt dazu, diese E-Mail zu schreiben.

Bei unserem Termin am 10.09.2020 in ihrem Amt erwähnten Sie, dass noch Gutachten –u. a. ein Bodengutachten- erstellt würden.

Vor zwei Wochen, am Mittwoch den 07.10.2020, fanden auf dem Grundstück Erdbohrungen statt. Dabei habe ich vor Ort den ausführenden Leuten die Stellen gezeigt, wo im Laufe der Jahre der Boden kontaminiert sein könnte. Hervorgerufen durch Altlasten, wie z. B. Lagerung von Öl- und Kühlmittelfässern sowie mit Kühlmittel bearbeitete Stahlteile, etc.

Auf dem Gelände verteilt wurden -von mir erkennbar- ca. 15 Bohrungen vorgenommen. Auffallend ist, dass in den evtl. kontaminierten Bereichen keine Kernbohrungen ausgeführt worden sind. Es sieht jedoch so aus, als ob bereits für die Gründung der geplanten Gebäude die Bodenbeschaffenheit durch die Bohrproben ermittelt wurde.

Desweiteren ist anzumerken, dass die Bohrungen fast ausschließlich auf befestigten Böden (Teer- bzw. Makadam- und Betonflächen) stattfanden. Ich frage mich, warum nicht Bodenproben im angrenzenden unbefestigten Erdreich

1

genommen wurden. Nur dort ist zweifelsfrei erkennbar, ob der Boden durch z. B. Altlasten kontaminiert ist, was bei Proben auf befestigten Böden zwangsläufig doch sehr eingeschränkt sein dürfte.

Hier sei die Frage erlaubt, ob mit dem Bodengutachten bereits Fakten geschaffen werden sollen, um das Bauvorhaben wie geplant durchführen zu können. Oder sollte ich mich wieder irren?!

Als Anlage füge ich einen Abzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei, in dem die vorgenommenen Bohrungen sowie die evtl. kontaminierten Bereiche grob eingetragen sind.

Mit der Bitte auch diese Stellungnahme in das Protokoll über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufzunehmen, verbleibe ich

Mit freundliche Grüßen

3



3

3

Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung / Technisches Rathaus  
Hans- Böckler-Platz 5  
45468 Mülheim an der Ruhr

Betr:

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Brückstraße/Von-Graefe-Straße T 12(v)" V 20/0438-01

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie in der letzten E-Mail vom 12.09.2020 aufgeführt, lege ich hiermit im Einvernehmen mit den betroffenen Anwohnern der Körnerstraße und der Brückstraße die Stellungnahme zu o. a. Bebauungsplan und dem dazugehörigen Darlegungstext vor.

Vorab sei erwähnt, dass alle v. g. Anwohner gegen eine Bebauung des infrage kommenden Grundstückes nichts einzuwenden haben. Allen ist klar; ein brachliegendes Grundstück sollte irgendwann bebaut werden.

Es geht hier allerdings um das „wie“. Im Darlegungstext wird unter 2.1 darauf hingewiesen, dass lt. Regionalem Flächennutzungsplan „...eine angemessene Versorgung mit Wohnbauflächen...“ anzustreben ist. „Angemessen“ ist m. E. jedoch nicht eine so investorenfreundliche, maximale bauliche Ausnutzung eines Grundstückes, daß alle betroffenen Nachbarn Bedenken und Einwände -ob der Einschränkungen durch die Größe und Nähe der geplanten Gebäude zu ihren Grundstücken- haben. Die Stadt sollte nicht nur an den Investor denken, sondern die Stadt hat auch eine Verpflichtung den Bürgern (Nachbarn) gegenüber. Im Punkt 6.2 ist zwar aufgeführt, dass keine anderen Planungsalternativen verfolgt werden sollen. Es wird jedoch von hier darauf aufmerksam gemacht, die folgenden Anregungen ernst zu nehmen, um sie evtl. in der Planung zu berücksichtigen. Diese Anregungen können zur Einhaltung eines funktionierenden Nachbarschaftsverhältnisses im Sinne der o. a. betroffenen Anwohner beitragen.

Falls man sich der Flachdach-Reihenhausbauweise der nördlichen Körnerstraße angleichen will, dann sollte die Wucht der fünf innenliegenden Punkthäuser mit Höhen von ca. 9,00 m (Bereich Körnerstr.) bis ca. 11,00 m (Bereich Brückstr.) genommen werden. Die geplanten zwei

Vollgeschosse plus eines Nicht-Vollgeschosses (früher Staffelgeschoss) wirken letztendlich wie ein dreigeschossiges Gebäude. Man sollte daher maximal vier (besser wären drei) Flachdach-Häuser errichten, sich tatsächlich nur auf die zwei Vollgeschosse analog der v. g. Reihenhäuser beschränken und nicht noch so bauen, dass die geplanten Baukörper sogar 0,8 m über die anliegenden Häuser Körnerstr. 44 - 46 hinausragen. Hier kann man nicht mehr von „angleichen“ sprechen. Stattdessen wäre es ratsam, sich dem vorhandenen leicht abfallenden Gelände anzupassen.

Sollte jedoch die 2 1/2geschossigen Bauweise zur Ausführung kommen, dann ist es geboten, die umliegende Bebauung zu berücksichtigen. Im Gegensatz zu Punkt 1.2 im Darlegungstext ist die direkte Umgebung des Vorhabengebietes an der Körnerstraße fast ausschließlich durch eine zweigeschossige Wohnbebauung mit der Dachform „Satteldach“ geprägt. Wie zuvor bereits erwähnt, wurden nur im nördlichen Bereich der Körnerstraße Reihenhäuser mit Flachdächern errichtet. Davon grenzen gerade einmal zwei, höchstens drei Häuser an das Grundstück an. Es kommen somit nur zweigeschossige, mit einem Satteldach versehene Gebäude infrage. Aufgrund der Höhe sollten im Innenbereich maximal drei Gebäude zur Ausführung kommen. Dadurch rückt man den Nachbarn nicht so auf die „Pelle“.

M. E. ergeben sich folgende Vorteile:

- a) Aus städtebaulicher Sicht wirken im Innenraum die Baukörper nicht so wuchtig und kompakt und darüber hinaus gibt es mehr Grünfläche und Freiraum (Stichwort grüne Lunge in der Stadt).
- b) Es besteht die Möglichkeit, die innenliegenden Wohnhäuser in der Himmelsrichtung wie das geplante dreigeschossige Gebäude an der Brückstraße auszurichten und zu planen. Im Gegensatz zur vorgesehenen streng symmetrischen Anordnung ergäbe sich eine aufgelockerte Südwest-Ausrichtung. Dadurch könnte man aus Sicht der Wohnqualität die Baukörper evtl. versetzt anordnen. Man hätte dann -bis auf wenige Ausnahmen- freie Sicht in Richtung Südwesten. In der vorgesehenen Planung schauen die Bewohner der zwei nördlichen Häuser auf die zwei in südlicher Richtung vor ihnen liegenden Gebäude. Weiterhin würden die Wohngebäude schräg zu den angrenzenden Nachbargebäuden stehen, so daß man dort nicht frontal gegen die Hausfassade blickt.

Es wird ebenfalls darauf aufmerksam gemacht, die Höhe der Baukörper durch Tieferlegen der Garage zu verringern. In der Bestandsbeschreibung unter 1.2 geht man von einer „...Hanglage mit ausgeprägtem Gefälle...“ aus. Der Höhenunterschied von 3,00 m auf ca. 70 m Länge des Grundstückes von der Nordgrenze bis zur Brückstraße ergibt lediglich ein moderates Gefälle von ca. 4,3 %. Desweiteren wird ausgiebig beschrieben, dass fast über die ganze Tiefe der Grundstückes ein Gebäude (ehemalige Maschinenfabrik) mit östlich vorgelagertem Lagerplatz steht und sich westlich davon, direkt an das Gebäude angebaut, 10 PKW-Garagen mit dazugehöriger Garagenzufahrt befinden. Dieser Gebäudekomplex liegt auf einer Höhe! Wie kann man hier im Punkt 4.2 von einem „ansteigenden Hang“ sprechen, in dem ein Garagengeschoss „eingegraben“ wird? Tatsächlich würde nur das nördliche Ende durch Bodenanschlüpfungen unter der Geländeoberfläche liegen, da bei der vorliegenden Planung für den ebenerdigen Bau des Garagengeschosses die Höhe der Brückstraße zugrunde gelegt wird.

Fast die gesamte Gemeinschaftsgarage wäre allerdings als Sockel für die darauf befindlichen Gebäude von 0 bis zu ca. 2,00 m im Bereich der Brückstraße sichtbar. Dadurch werden die Bewohner des angrenzenden Wohnhauses Brückstr. 40 mit Blick auf eine ca. 11,00 m hohe und ca. 10,00 m lange Hausfront konfrontiert (die unmittelbar anschließende Giebelwand des dreigeschossigen Gebäudes ist einschl. Satteldach noch um einiges höher). Das Garagengeschoss muß also nicht zwangsläufig zu ebener Erde an die Brückstraße angeschlossen werden, wie es natürlich dem Investor genehm wäre. Wenn man schon von einer Tiefgarage spricht, dann sollte sie auch mindestens 1,50 m tiefer angelegt werden. Zugegebenermaßen muss mehr Boden abgetragen werden. Der positive Effekt, daß die im Innenbereich in der Nähe der Brückstraße liegenden Gebäude nicht so weit aus dem Boden ragen, ist hier jedoch bei weitem größer.

Bisher wurden bauliche Aspekte angesprochen. Dem Punkt 7. des Darstellungstextes wird jedoch vehement widersprochen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf jeden Fall und unbedingt Umweltbelange berücksichtigt werden müssen. In den 47 Jahren, in denen wir angrenzend zum besagten Grundstück wohnen, haben wir zwangsläufig mitbekommen, wie an mehreren Stellen des Geländes der Boden durch Öle, Benzin, etc. kontaminiert worden ist.

Zu Punkt 4.3 sei noch angemerkt, dass ziemlich mittig an der östlichen Grenze auf dem Gelände ein großer, ausladender Baum nicht zu übersehen ist.

Darüber hinaus führe ich in eigener Sache an, dass angrenzend auf meinem Grundstück eine 47 Jahre alte Hainbuche (ca. 2,50 m Umfang) steht. Diese Buche wurde von Anbeginn an von den Nachbarn geduldet und hat Bestandsrecht nach dem Nachbarschaftsrecht. Das Wurzelwerk dieses Baumes dürfte aufgrund der Nähe der geplanten Gebäude durch die mehr als 3,00 m tiefe Baugrube massiv gefährdet sein.

Zum Schluss sei die Frage erlaubt, warum man -insbesondere der unmittelbar betroffenen Öffentlichkeit- Gelegenheit gibt zur Planung Stellung zu nehmen, wenn doch im Darlegungstext unter 6.2 folgender letzter Satz steht: „Daher sollen keine anderen Planungsalternativen verfolgt werden.“ Dieser Satz ist vollkommen unverständlich, da gerade eine andere Sehensweise ganz neue Perspektiven eröffnen kann.

Je näher man sich mit dem kompletten Darlegungstext beschäftigt, umso mehr entsteht der Eindruck, dass die Stadt gewillt ist das Bauvorhaben unter allen Umständen in der vorgesehenen Form zu realisieren. Ist man städtischerseits dem Investor so wohlgesonnen, dass berechtigte und grundlegende Änderungsvorschläge nicht weiter verfolgt werden und man somit gar nicht die Absicht hat, sie in den Bebauungsplan zu übernehmen? Oder irre ich da?!

Es dürfte dem Investor zuzumuten sein, auf einige Wohneinheiten zum Wohle der angrenzenden Bürger zu verzichten. Die Stadt sollte dann auch in diesem Sinne einen Bebauungsplan aufstellen!

PS:

In der gültigen Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018, Paragraph 2 (6) gibt es den Begriff „Staffelgeschoss“ nicht. Hier ist nur die Rede von Vollgeschossen ab einer bestimmten Größe,

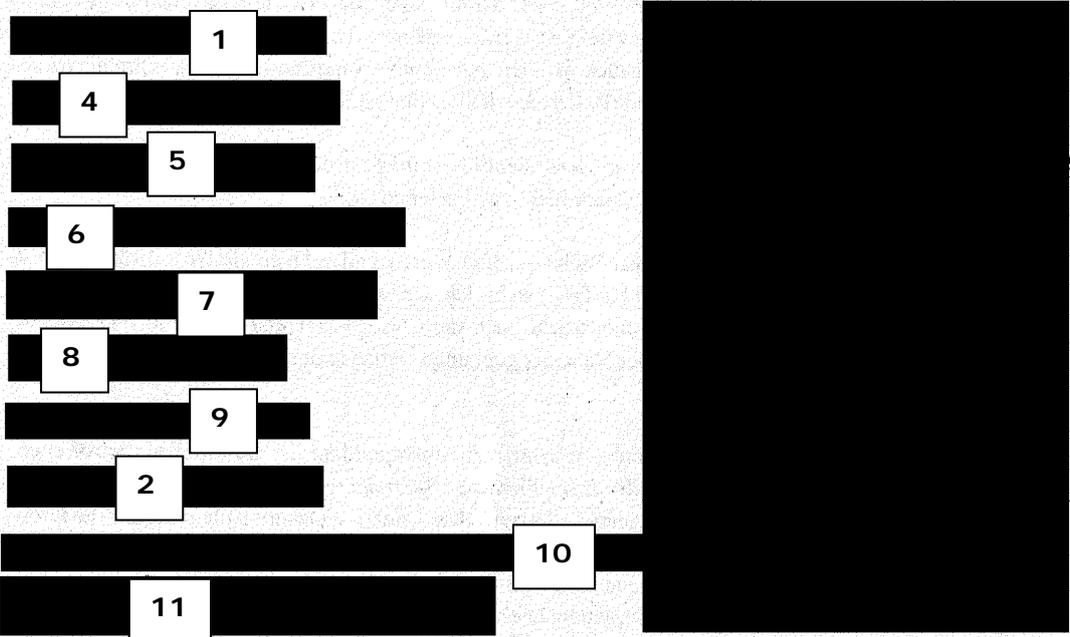
so dass es sich bei unterschreiten dieser Größe um „Nicht-Vollgeschosse“ handelt. Im „Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)“ des nun vorliegenden Bebauungsplans werden jedoch nach wie vor zweigeschossige Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss aufgeführt (MFH II+StG). Es sollte daher geprüft werden, ob der Bebauungsplan in dieser Form überhaupt rechtmäßig ist.

Mit freundlichen Grüßen

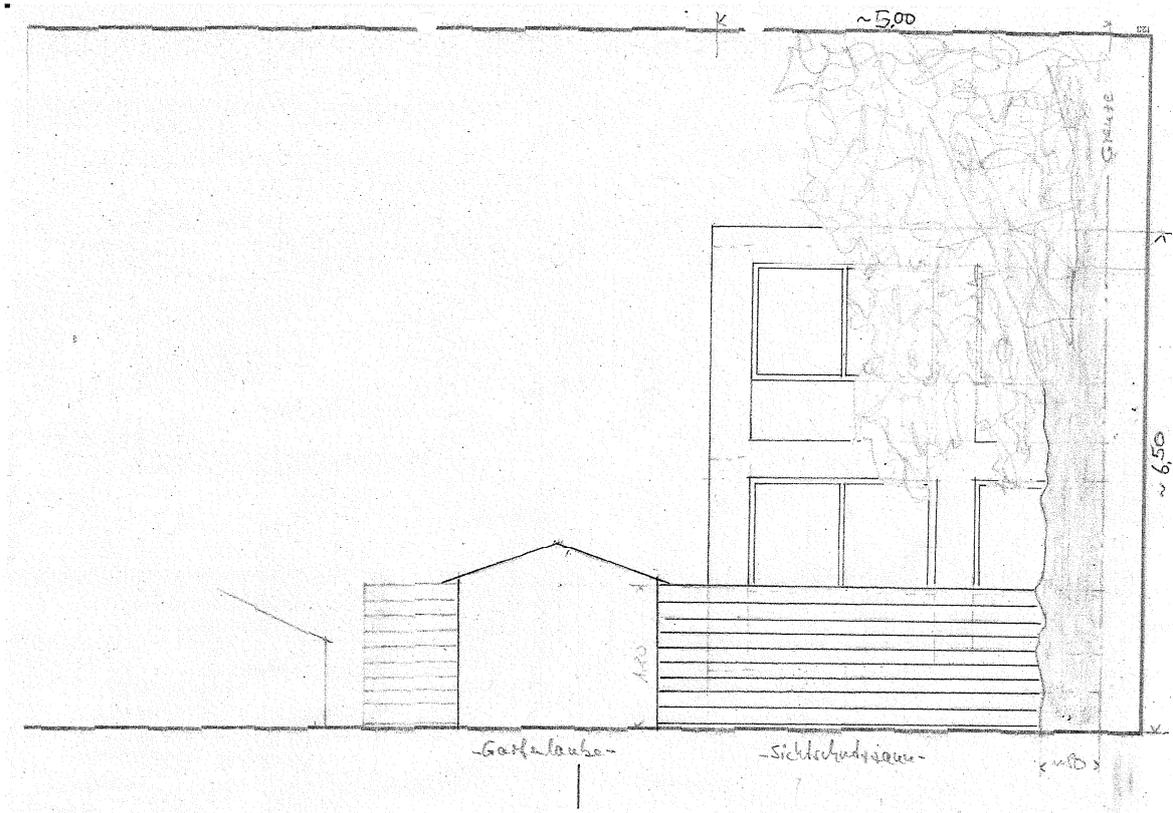
3

Im Einvernehmen mit den Anwohnern in [redacted] Mülheim an der Ruhr:

1  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
2  
10  
11



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brückstraße/Von-Graefe-Straße – T 12(v)“  
Stellungnahmen Öffentlichkeit (EL)



Stadt Mülheim  
- Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung -  
Hans-Böckler-Platz 5  
45468 Mülheim an der Ruhr

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum  
Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Brückstraße/Von-Graefe-Straße  
T 12(v)" V 20/0438-01

Sehr geehrte Frau Müller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst einmal recht herzlichen Dank für die Übermittlung der Auszüge des Fluchtlinienplanes, aus dem hervorgeht, dass der Bereich, für den der vorhabensbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll, innerhalb dieses Fluchtlinienplanes liegt, der auch für hier angesprochenen Bereiche Straßen- und Baulinien vorgibt.

Mit dem angesprochenen vorhabensbezogenen Bebauungsplan sollen zugunsten des Investors vor allem Erleichterungen in Bezug auf die Notwendigkeit des „Sich-Einfügens“ geschaffen werden. Denn mit dem alleinigen Bestehen eines Fluchtlinienplanes, dem die Qualität eines einfachen Bebauungsplanes zukommen dürfte, würde sich für den ins Auge gefassten Bereiche derzeit die Zulässigkeit einer möglichen Bebauung an § 34 BauGB zu orientieren haben. Nach § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben, dass auf einem unbeplanten Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils verwirklicht werden soll, zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Soweit hier mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan eine Wohnnutzung verwirklicht werden soll, dürfte diese im Hinblick auf die prägende Wirkung der Nutzungsart auf den Grundstücken, die sich unmittelbar an den Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes anschließen, keinen Bedenken begegnen. Anders verhält sich die Situation allerdings in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Denn hier kommt es nicht nur auf die Größe der Grundfläche an, die überbaut werden soll, sondern auch auf die Lage der Baukörper innerhalb der vorhandenen Bebauung, also auf den konkreten Standort. Ob sich eine Bebauung - wie hier - im rückwärtigen Teil eines Grundstücks einfügt, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang auch die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke in ihrem rückwärtigen Bereich bebaut sind. Schaut man hier auf die an den Vorhabensbereich unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowohl im Bereich der Körnerstraße als auch im Bereich der Brückstraße dann ist zu erkennen, dass ein Vorbild in Bezug auf die hier angestrebte rückwärtige Grundstücksbebauung dort gerade nicht zu finden ist. Selbst im Bereich der Von-Graefe-Straße findet sich, soweit eine rückwärtige Bebauung überhaupt vereinzelt planungsrechtlich zu erkennen ist, allenfalls eine Bebauung, die nicht einmal annähernd an die hier angestrebte Bebauungstiefe heranzureichen vermag.

Darüber hinaus ist auch festzustellen, dass im Hinblick auf die Frage eines „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung es nicht darauf ankommen kann, inwieweit der Investor die im Bereich der Körnerstraße vorzufindende Geschossigkeit formal nicht überschreitet, weil er im Rahmen einer tatsächlichen Dreigeschossigkeit auf die Errichtung eines Vollgeschosses zugunsten eines nicht zu rechnenden „Staffelgeschosses“ - unabhängig davon, dass der Begriff in der ab 1.1.2019 geltenden Landesbauordnung nicht mehr verwendet wird bzw. an seine Stelle das neu definierte Nicht-Vollgeschoss getreten ist - verzichtet. Vielmehr dürfte im Rahmen von § 34 BauGB allein entscheidend sein, dass die angrenzenden Grundstücke in der Körnerstraße aufgrund ihrer konkreten Bebauung nicht den Eindruck einer tatsächlichen Dreigeschossigkeit erwecken.

Soweit mit der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes das Ziel verbunden ist, Bauvorhaben nicht mehr an den Vorgaben von § 34 BauGB messen zu müssen, sondern allein

nach den Beschränkungen, die sich in Zusammenhang mit der planerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ergeben, ist festzustellen, dass zu den abwägungserheblichen Belangen auch die Aspekte des Gebäudeabstandes und der Verschattung benachbarter Gebäude zählen. Durch die Errichtung eines tatsächlich dreigeschossigen Wohngebäudes - auch wenn es bauordnungs- und bauplanungsrechtlich als zweigeschossig gilt - nur wenige Meter von der Liegenschaft Körnerstraße 42 entfernt, ist eine mehr als geringfügige Betroffenheit gegeben. Denn ausweislich der veröffentlichten Planung ergibt sich in Bezug auf die konkrete Planung des „Staffelgeschosses“ ein Zurückweichen der Außenwand in der obersten Etage des neu zu errichtenden Gebäudes gerade nicht in Richtung Körnerstraße, sondern in Richtung Brückstraße. Die veröffentlichte Planung deutet auch nicht darauf hin, dass der gesetzlich zwingend gebotene Mindestabstand zugunsten der Vermeidung von Verschattung und Verschattung überhaupt überschritten sein könnte.

Ob und inwieweit der gesetzlich gebotene Mindestabstand aufgrund der Planung eingehalten wird, lässt sich nur anhand der konkret Belastung ersehen, die sich zugunsten der Liegenschaft Körnerstraße 42 aus der auf dem Grundstück des Investors eingetragenen Baulast ergibt. Ich gehe davon aus, dass diese Baulast sich sowohl im Hinblick auf die einzuhaltenden Abstandsflächen als auch im Hinblick auf die Ausnutzung der Bebaubarkeit der Grundstücksflächen auswirkt. Nach Einsichtnahme in die Baulast werde ich hierzu noch in den nächsten Tagen Stellung nehmen.

Unabhängig von meinen bisherigen Ausführungen schließe ich mich inhaltlich vollumfänglich den Ausführungen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht an, die 3 für die Anlieger des Plangebietes in seiner Stellungnahme vom 28.09.2020 zu Bedenken gegeben hat.

Mit freundlichen Grüßen