



Stadt Mülheim an der Ruhr

1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/Luxemburger Allee – O 25“

Satzungstext und Begründung zur 1. Satzungsänderung

1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Satzungstext

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr in seiner Sitzung vom folgende Änderungssatzung beschlossen:

Artikel 1

1. Nr. 2 wird durch die Worte „überbaubare Grundstücksfläche“ ergänzt

2. In Nr. 2 wird folgende Nr. 2.3 eingefügt:

- | | |
|---|--|
| 2.3 Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen in den rückwärtigen Gartenbereichen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen in den Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 3,5 m überschritten werden. | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 Abs. 3
BauNVO |
|---|--|

Artikel 2

Nr. 3.2 wird durch folgenden Spiegelstrich ergänzt:

- | | |
|--|--|
| 3.2 - in den Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten als kleine Gartenhäuser/Abstell- und Geräteschuppen in den rückwärtigen Gartenbereichen, sofern diese eine maximale Grundfläche von 4 m ² nicht überschreiten. | § 23 Abs. 5 BauNVO
i.V.m. § 14 BauNVO |
|--|--|

Artikel 3

Hinweise:

a) Kampfmittel

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vor jeder baulichen Maßnahme, die tiefer als 80 cm in den gewachsenen Boden von 1945 ragt, ein Antrag auf Luftbildauswertung beim Ordnungsamt (Kampfmittelbeseitigung) der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen.

b) Artenschutz

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt wurden, können artenschutzrechtliche Konflikte bei Baumaßnahmen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Deshalb ist bei allen erheblichen Umnutzungen (z.B. Fällungen größerer Bäume, Gebäudeabriss, Entfernung von Gewässern) eine eigenständige artenschutzrechtliche Prüfung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr zu beantragen.

c) 110-kV-Hochspannungsfreileitung Lintorf – Thyssen/Müllheim, Bl. 0060 (Maste 30 bis 34A)

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Artikel 4

Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1. Änderung des Bebauungsplans

„Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Saarn

Begründung

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Begründung der Planinhalte.....	4
4. Verfahren nach § 13 BauGB	5

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ wurde am 12.12.1991 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 29.05.1992 im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr. Am Tag nach ihrer Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Im Geltungsbereich des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ sind unter anderem städtebauliche Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung getroffen worden.

Im Zuge der damaligen planungsrechtlichen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde unter Punkt 2. *Maß der baulichen Nutzung – 2.2* für Überdachungen von Hauseingängen sowie Balkone und Erker eine Möglichkeit der geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen aufgenommen. Unter Punkt 3. *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen – 3.2* wurden Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in gekennzeichneten Flächen für zulässig erklärt.

Mit diesen Festsetzungen wurden für Terrassen und Terrassenüberdachungen, die aufgrund der eng gefassten Baufenster oftmals faktisch nur außerhalb des Baufensters errichtet werden könnten, keine weiteren Überschreitungsmöglichkeiten aufgenommen.

Nebenanlagen sind nur in einem kleinen Teilbereich berücksichtigt, sodass im überwiegenden Geltungsbereich trotz eng gefasster Baufenster und Gartenbereiche an den Häusern keine Abstellräume für Gartengeräte zulässig sind.

Aufgrund des Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 13.06.2005, BVerwG 4 B 27.05) ist eine Terrassenüberdachung nicht als Nebenanlage i.S.d. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO anzusehen, sondern stellt einen Teil der Hauptanlage dar. Folglich ist die Zulassung von Terrassenüberdachungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht anwendbar. Die Zulässigkeit des Hervortretens von Gebäudeteilen über die Baugrenze wird ferner über § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO geregelt.

Es besteht im Zuge dessen auf der „Saarner Kuppe“ der planerische Wille, über eine Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ die Möglichkeit zur eröffnen, in den rückwärtigen Gartenbereichen Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie kleine Gartenhäuser zuzulassen.

Dieser planerische Wille wird begründet mit zahlreichen Anfragen aus dem Plangebiet. Mit den geplanten Anpassungen soll diesem Bedarf auch nach Rückkopplung mit dem Amt für Bauaufsicht und Denkmalpflege Rechnung getragen werden. Die bisher gültigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Grundflächenzahl) bleiben jedoch weiterhin bestehen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung der bisherigen Satzung erforderlich. Hierbei bezieht sich das Änderungserfordernis ausschließlich auf den textlichen Teil des Bebau-

ungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“. Die Änderung der Festsetzungen bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans O 25.

Die planerischen Ziele und Inhalte der bisherigen Satzung „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ bleiben dabei unverändert bestehen. Es handelt sich um eine unselbstständige Planänderung, sodass die Planänderung nur mit dem zugrundeliegenden Ursprungsplan Anwendung finden kann.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ ist es folglich, den Anwohnenden die Möglichkeiten zu eröffnen, Terrassen und Terrassenüberdachungen über die Baugrenze von 3,50 m hinaus errichten zu können sowie im rückwärtigen Bereich kleine Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² zuzulassen. Der verfolgte Zweck der Änderung besteht darin, die Terrassen, Terrassenüberdachungen und kleinen Gartenhäuser in Lage und Umfang im Plangebiet zu steuern.

3. Begründung der Planinhalte

Um für bestehende und neue Terrassen die Option zu bieten, eine Überdachung zum Schutz vor Wind, Regen und Sonneneinstrahlung zu errichten, sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie kleine Gartenhäuser im rückwärtigen Gartenbereich zugelassen werden. Damit wird die Verwaltung auch den Anfragen von Grundstückseigentümer*innen im Plangebiet gerecht. Des Weiteren zählt die Aufnahme von Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen und deren Überdachungen sowie die Möglichkeit zur Errichtung von Gartenhäusern inzwischen oftmals zu einer üblichen Festsetzung, die auch in anderen Bebauungsplänen aufgenommen wird und demzufolge auch hier städtebaulich vertretbar ist.

Eine Terrassenüberdachung dient dem Schutz der bereits bestehenden Terrassenflächen. Zudem schützt eine Überdachung vor Wind und Wetter sowie vor potenziell herunterfallendem Geäst o.ä. Sollte eine Terrassenüberdachung errichtet werden, darf diese künftig aufgrund der geänderten textlichen Festsetzungen die festgesetzten Baugrenzen höchstens bis zu 3,50 m überschreiten. Der Versiegelungsgrad wird durch eine Terrassenüberdachung, wenn überhaupt, nur geringfügig erhöht, da die Flächen durch die bereits bestehenden Terrassen schon überbaut wurden. Es sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sodass naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Zudem sind im Hinblick auf die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) als zentrale Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung keine Einschränkungen zu erkennen.

Des Weiteren werden durch die Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.2 kleine Gartenhäuser als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf den jeweiligen Grundstücken zugelassen (bereits einmal im südöstlichen Teil des Plangebiets zeichnerisch festgesetzt durch eine umkreiste 2 in der Planurkunde des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“). Diese dürfen eine maximale Grundfläche von 4 m² nicht überschreiten. Gartenhäuser sind kleine Gebäude, die zumeist am Rande eines Grundstücks/Gartens aufgestellt werden, der Hauptanlage räumlich deutlich untergeordnet sind und nur der Aufbewahrung von Gartengeräten und ähnlichem dienen. Aufgrund ihrer geringen Größe und Gesamtfläche fallen sie nicht weiter ins Gewicht und haben daher auch keine bedeutsame Auswirkung auf das Plangebiet und angrenzende Bereiche. Bisher errichtete Gartenhäuser sind anhand des jetzigen Bebauungsplanes „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ bauordnungsrechtlich unzulässig, sodass der Bedarf für eine rechtliche Regelung für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO besteht.

Durch die Zulassung von Terrassen, Terrassenüberdachungen und kleinen Gartenhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und angrenzende Bereiche zu erwarten. Auf Grundlage der Änderung werden keine weiteren Wohn- und Nutzeinheiten hinzutreten, so dass auch keine zusätzlichen Verkehre begründet werden.

Zusätzliche Emissionen, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen, sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Zudem werden durch die Änderung weder das Maß der baulichen Nutzung, noch der Grad der zulässigen Versiegelung erhöht. Eingriffe in Natur und Landschaft sind folglich nicht ersichtlich, sodass naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Umweltschutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie etwaige stadtklimatische oder lufthygienische Einschränkungen sind nicht zu erwarten.

Bei Bebauungen, Baufeldräumungen und anderen Nutzungen darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle heimischen Vogelarten, Fledermäuse und viele Amphibien- und Insektenarten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (u.a. Nester und Fledermausquartiere) zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 69 BNatSchG oder Strafverfahren nach § 71 BNatSchG. Auskunft erteilt die Untere Naturschutzbehörde, die unter Umständen auch Befreiung von den Verboten gewähren kann.

4. Verfahren nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB steht es der Gemeinde zu, das vereinfachte Verfahren durchzuführen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die geänderten textlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie kleiner Gartenhäuser im Plangebiet „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ werden für die Grundstückseigentümer*innen zusätzliche Möglichkeiten für eine Bebauung geschaffen. Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ werden dabei nicht weiter berührt.

Des Weiteren muss ein kumulatives Vorliegen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB gegeben sein:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ begründet nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Des Weiteren bestehen ausweislich der textlichen Änderungen im Bebauungsplan „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Errichtung von Terrassen, Terrassenüberdachungen und kleinen Gartenhäusern eine Beeinträchtigung von Schutzgütern begründet wird, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannt werden. Insbesondere wird dabei der Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt.

Letztlich bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ etwaige schädliche Umwelteinwirkungen nach § 50 Bundes - Immissionsschutzgesetz entstehen könnten.

Folglich ist ein kumulatives Vorliegen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 -3 BauGB zu bejahen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Saarner Kuppe II/ Luxemburger Allee – O 25“ wird im Rahmen des Ermessens der Gemeinde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Demzufolge werden der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Beschluss über die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB zusammengefasst.

Letztlich wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB auf die Umweltprüfung sowie auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

1. Änderung des Bebauungsplans

„Saarner Kuppe II/Luxemburger Allee – O 25“

Hiermit wird bestätigt, dass der vorgeheftete, vom Rat der Stadt am 15.05.2025 beschlossene Satzungstext nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist.

Mülheim an der Ruhr, den

02. Juni 2025

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

I.A.

Schulte Tockhaus

(Schulte Tockhaus)

