

Stadt Mülheim an der Ruhr

Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

**„Steinknappen / Philosophenweg – H 4
(Verfahrensbezeichnung: H 4/I)“**

Text und Begründung

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Bebauungsplan

„Steinknappen / Philosophenweg – H 4 (Verfahrensbezeichnung: H 4/I)“

zur Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinknappen / Philosophenweg – H 4“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen; Menden

Textliche Festsetzungen

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

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Nebenanlagen

1.1

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V.
m. § 12 Abs. 6 BauNVO

1.2

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V.
m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Hinweis:

1. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen den § 44 BNatSchG bei der Errichtung von weiteren Nebenanlagen sind diese nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zu errichten.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“, sind durch diese Änderungen der textlichen Festsetzungen nicht berührt; der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt im Übrigen bestehen.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen beziehen sich nur auf Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO,

Die Festsetzungen zu Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) wurden redaktionell zusammengefasst und dienen ausschließlich zur Klarstellung.

Bebauungsplan

„Steinknappen / Philosophenweg – H 4 (Verfahrensbezeichnung: H 4/I)“

zur Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinknappen / Philosophenweg – H 4“

Stadtbezirk: I

Gemarkung: Holthausen; Menden

Begründung

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



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.1	Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet	1
1.2	Verkehrliche Anbindung	1
2	Planungsrechtliche Situation.....	2
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan.....	2
2.2	Bebauungsplan	2
2.3	Gender Mainstreaming	2
3	Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung	2
4	Planinhalt / Planungsrechtliche Festsetzungen	4
4.1	Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	4
5	Wesentliche Auswirkungen	5
6	Planungsalternativen	6

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erbecksfeld – H 16 (v)“ - d.h. den Flurstücken 1310, 1311, 1312 und 1313 aus Flur 4, Gemarkung Menden - identisch mit dem Geltungsbereich des seit dem 29.02.1972 rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ im Stadtbezirk I, Ortsteil Holthausen; Menden. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan gekennzeichnet.

1.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

In den festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) des seit dem 29.02.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ ist die bauliche Entwicklung bereits vollzogen. Entsprechend wird das Ortsbild ausschließlich in Form von Wohnnutzungen geprägt. Östlich des Plangebietes befinden sich der Hauptfriedhof der Stadt Mülheim an der Ruhr und die Dauerkleingartenanlage im „Philosophenweg“.

Die privaten Gärten der im Bebauungsplangebiet befindlichen Wohnbebauung sind neben Rasenflächen, Ziergehölzen und dem jeweiligen Baumbestand zugleich durch Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO geprägt. Das sind beispielsweise Gerätehütten, Baumhäuser, Kinderspielhäuser, Gewächshäuser oder Gartenhäuschen.

Grünstrukturen werden durch die Rasenflächen, den Ziergehölzen und dem Baumbestand in den privaten Gärten deutlich, vor allem aber durch den Durchblick in östliche Richtung zur Dauerkleingartenanlage und in Richtung der waldartigen Silhouette des Hauptfriedhofes.

1.2 Verkehrliche Anbindung

Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 4 km nordwestlich des Plangebietes, welches über die bestehenden Verkehrsadern erschlossen wird. Westlich wird der Verkehr insbesondere über die Straße Steinknappen (K7) abgewickelt, innerhalb des Plangebietes verläuft der Verkehr über die Härlestraße und die Straße Erbecksfeld.

Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 600 m Entfernung die Haltestelle „Tiltsiter Straße“ der Straßenbahnlinien 104/114 und 110 und in ca. 600 m Entfernung die Haltestelle „Hauptfriedhof“ der Straßenbahnlinien 104 und 114 erreichbar.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Zubringerstraßen „Zeppelinstraße“ an die BAB 52 und weiterhin über die B 1 an die BAB 40 – Auffahrt Heißen, sowie an die BAB 3 – Autobahnkreuz Breitscheid gegeben.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) für die Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr vom 03.05.2010 wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Die Änderungen betreffen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ (rechtskräftig seit dem 29.02.1972) festgesetzten reinen Wohngebiete.

2.3 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern sowie aller gesellschaftlichen Gruppen Sorge zu tragen.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele wirken sich in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

3 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Im Geltungsbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ sind städtebauliche Festsetzungen für Wohnbauflächen, sowie für öffentliche Verkehrsflächen getroffen worden.

Ziel der Festsetzung von Wohnbauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ war es, die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu ergänzen und die Bebauung maßvoll abzurunden. Im Zuge der damaligen planungsrechtlichen Betrachtung sind Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1

BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für nicht zulässig erklärt worden. Zwischenzeitlich sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet worden. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet vollständig bebaut ist, wird aus heutiger Sicht keine städtebauliche Notwendigkeit zur Beibehaltung einer derartigen Festsetzung innerhalb des Bebauungsplangebietes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ mehr gesehen. Darüber hinaus hat auch das Verwaltungsgericht Düsseldorf in einem zwischen der Stadt und einem betroffenen Anlieger geführten verwaltungsgerichtlichen Verfahren angeregt, den Bebauungsplan aufgrund der zwischenzeitlich vollzogenen baulichen Entwicklung zu ändern und die Festsetzung anzupassen.

Aus diesem Grund sollen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zukünftig als zulässig festgesetzt werden.

Zur Klarstellung sollen zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes dienen, außerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig festgesetzt werden. Ebenfalls zur Klarstellung wird textlich festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Durch die geplante Änderung im Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und den Klarstellungen im Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätzen i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die städtebauliche Grundidee des Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ bleibt unverändert. Daher können die Änderungen des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ behält insgesamt seine städtebauliche Steuerungsfunktion bei. Insbesondere die festgesetzte nur ein- und zweigeschossige Bebauung mit Flachdächern hat eine wichtige Funktion zur Sicherung des freien Blickes auf die waldartige Silhouette des Hauptfriedhofes. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ werden durch diese Änderung der textlichen Festsetzungen daher nicht berührt. Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt im Übrigen bestehen.

4 Planinhalt / Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen von reinen Wohngebieten im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ war die Abrundung der Wohnbebauung am Wohnstandort Steinknappen. Die Planung sollte ursprünglich dazu beitragen, die vorhandenen, gewachsenen Wohnstrukturen im südlichen Mülheim zu erweitern und zu sichern. Somit sollten Einwohner an den Wohnstandort Mülheim an der Ruhr gebunden werden.

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet worden. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet vollständig bebaut ist, wird aus heutiger Sicht keine städtebauliche Notwendigkeit zur Beibehaltung einer derartigen Festsetzung innerhalb des Bebauungsplangebietes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ mehr gesehen. Darüber hinaus hat auch das Verwaltungsgericht Düsseldorf in einem zwischen der Stadt und einem betroffenen Anlieger geführten verwaltungsgerichtlichen Verfahren angeregt, den Bebauungsplan aufgrund der zwischenzeitlich vollzogenen baulichen Entwicklung zu ändern und die Festsetzung anzupassen. Daher ist der Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht länger erforderlich.

Aus diesem Grund sollen mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4 (Verfahrensbezeichnung H 4/I)“ der Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aufgehoben werden und diese als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Des Weiteren sollen klarstellend zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig festgesetzt werden. Ebenfalls klarstellend wird textlich festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“, sind durch diese Änderungen der textlichen Festsetzungen nicht berührt.

5 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Zulassung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet und angrenzende Bereiche zu erwarten. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes zielt zudem im Wesentlichen auf eine Sicherung der inzwischen entstanden baulichen Situation ab.

Das Plangebiet ist entsprechend der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans entwickelt. Da durch die Änderung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht erweitert werden sowie der Grad zulässiger Versiegelungen nicht erhöht wird, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden. Die vereinfachte Änderung im Bezug auf die Nebenanlagen betrifft den

- Ausschluss von Garagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen und die
- allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen,

so dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt nicht vor (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB). Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden durch die Bebauungsplanung voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden. Daher wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Anforderungen des Baugesetzbuchs abgesehen:

- Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB,
- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angabe über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sowie
- Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Im Laufe des Verfahrens hat sich bestätigt, dass sich durch die Änderungen keine relevanten Umweltauswirkungen ergeben. Um den Belangen der Unteren Landschaftsbehörde gerecht zu werden, wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass zukünftige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. errichtet werden dürfen. Im Hin-

blick auf die stadtklimatische, lufthygienische und entwässerungstechnische Situation ergeben sich durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen. Auch die Belange des Abfall- und Immissionsschutzrechtes werden nicht berührt. Den Empfehlungen, die Lärmschutzfestsetzungen im Rahmen des Änderungsverfahrens den heutigen städtebaulichen Anforderungen anzupassen wird nicht gefolgt, da für die Errichtung von Nebenanlagen keine entsprechenden Maßnahmen erforderlich werden. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinknappen/Philosophenweg – H 4“ bleiben abgesehen von den Änderungen in Bezug auf die Nebenanlagen weiter bestehen.

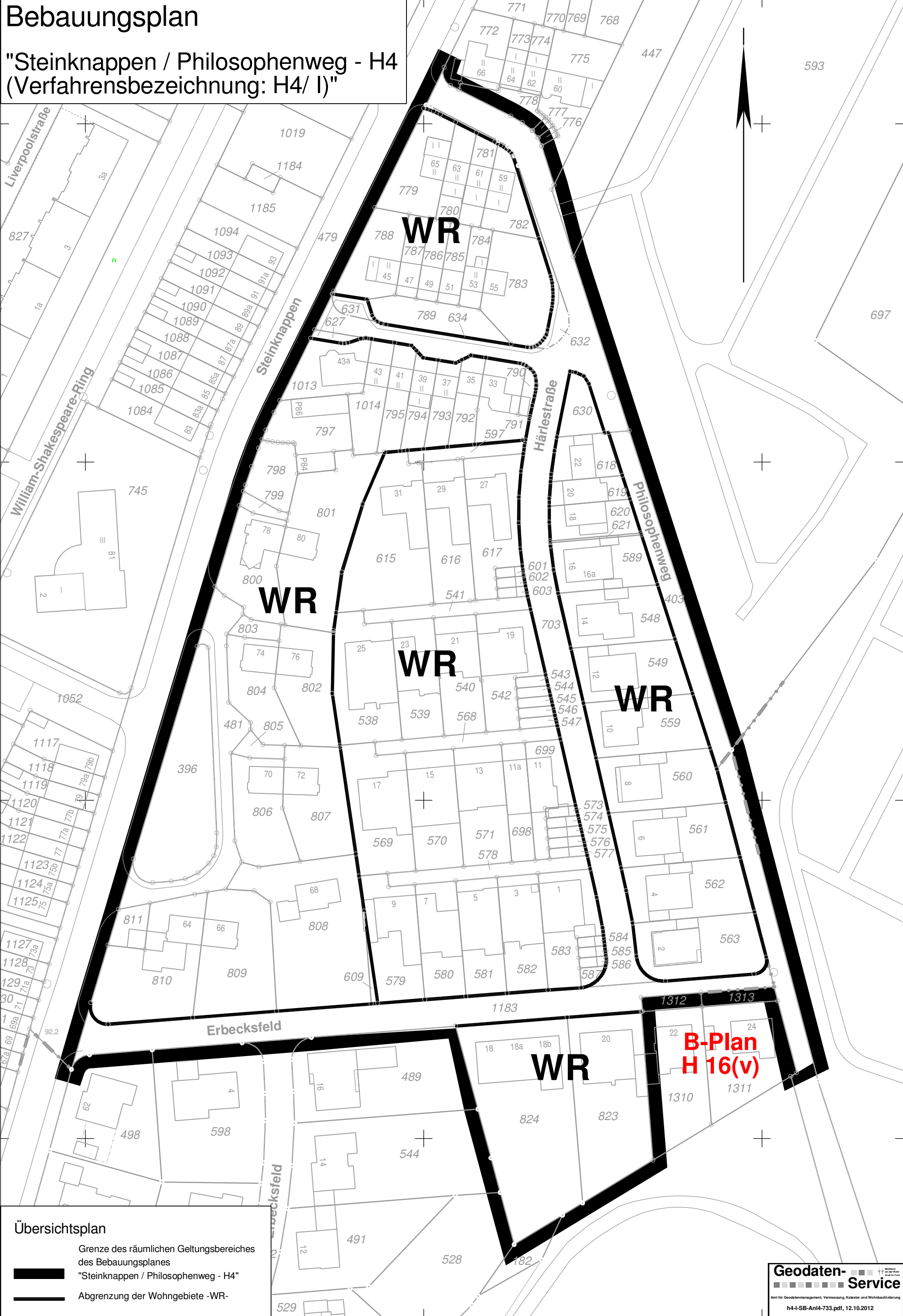
Im Hinblick auf Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Erkenntnisse vor. Damit sind die „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ für den Bebauungsplan „Steinknappen/Philosophenweg – H 4/I“ gewährleistet. Schutzwürdige Böden werden im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

6 Planungsalternativen

Zu der angestrebten Änderung dieses Bebauungsplanes und der damit verbundenen Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen gibt es, aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der vom VG Düsseldorf attestierten Funktionslosigkeit der angesprochenen textlichen Festsetzung, keine grundsätzlichen Alternativen.

Bebauungsplan

"Steinknappen / Philosophenweg - H4
(Verfahrensbezeichnung: H4/ I)"



Übersichtsplan

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- "Steinknappen / Philosophenweg - H4"
- Abgrenzung der Wohngebiete -WR-

Für die Erarbeitung des Änderungsentwurfes des Bebauungsplanes:

Mülheim an der Ruhr, den 22.06.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
i.A.



Amtsleiter

Die Oberbürgermeisterin
i.V.



Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 26.06.2012
diesen Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und seine
Auslegung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 06.08.2012

Im Auftrage des Planungsausschusses der Stadt



Ausschussvorsitzender



Schriftführerin

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung
haben in der Zeit vom 13.08.2012 bis einschließlich
13.09.2012 öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 18.09.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
i.A.



Der Rat der Stadt hat am 18.12.2012 gemäß §7 GO NW in der
zur Zeit gültigen Fassung i.V. mit §10 BauGB
die Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 20.12.2012

Im Auftrage des Rates der Stadt



Oberbürgermeisterin



Schriftführerin

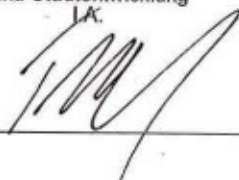


Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der
Bekanntmachungsanordnung vom 10.01.2013 im Amtsblatt für
die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 15.01.2013 ortsüblich
bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 16.01.2013



Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Stadtentwicklung
i.A.



Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

„Steinknappen / Philosophenweg – H 4

(Verfahrensbezeichnung: H 4 /I)“

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 26.06.2012 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung (Entwurfsfassung) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 13.08.2012 bis einschließlich 13.09.2012 öffentlich ausgelegt haben.

Mülheim an der Ruhr, den 29.01.2013

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 18.12.2012 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung (Satzungsfassung) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind.

Mülheim an der Ruhr, den 29.01.2013

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

