

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	09.07.2018

### **Beantwortung der Anfrage des EMT Herr Bakis (Die Linke): Innenbebauung zwischen Berliner Straße, Tiefenthalstraße, Hacketäuerstraße und Von-Sparr-Straße (AN/0851/2018)**

#### **Text der Anfrage:**

Bewohner und Bewohnerinnen des Hauses Berliner Straße 91 sind besorgt über ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück. Insbesondere haben sie Sorge über eine zu starke Innenverdichtung in dem Gebiet zwischen Berliner Straße, Tiefenthalstraße, Hacketäuerstraße und Von-Sparr-Straße.

1. Welche Festlegungen trifft der geltende Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Berliner Straße, Tiefenthalstraße, Hacketäuerstraße und Von-Sparr-Straße?
2. Ist eine Innenbebauung in diesem Gebiet zulässig und falls ja: in welchem Umfang und mit welchen Maßgaben?
3. Welche Rolle spielen in diesem Zusammenhang Festlegungen für das Sanierungsgebiet Mülheim Nord?
4. Inwieweit entspricht die bestehende Bebauung den Festlegungen des Bebauungsplanes?
5. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, zusammen mit dem Investor die Bewohner des genannten Gebietes über das geplante Bauvorhaben zu informieren bzw. auf eine Information der Bewohner durch den Investor hinzuwirken?

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### **Zu Fragen Nr. 1. und 2.:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71491/02 mit dem Arbeitstitel "Sanierung Mülheim-Nord, Block 18" von 1998. Der Blockrand wird durch mit Baugrenzen und Baulinien definierten Baufeldern festgesetzt, die lediglich entlang der Berliner Straße und zum Teil entlang der Tiefenthalstraße etwas Spielräume für eine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen belassen. Die Baufelder sind immer dann sehr eng gefasst, wenn es sich um denkmalgeschützte bzw. erhaltenswerte Bausubstanz handelt. Für den Blockrand ist überwiegend eine geschlossene drei- bis viergeschossige Bebauung (zum Teil als zwingende Regelung) festgesetzt. Die Ecke des Blockrandes an der Berliner Straße und Tiefenthalstraße darf auch fünf Geschosse erreichen, bzw. darf zur Angleichung an benachbarte Traufhöhen auch von den festgesetzten Geschossen abweichen.

Die in gründerzeitlichen Strukturen häufig vorzufindenden ungeordneten Bebauungen der Blockinnenbereiche mit einfachen Schuppen und anderen Nebengebäuden sind durch den Bebauungsplan nicht gesichert. Sofern sie bauordnungsrechtlich zulässig sind, genießen sie jedoch Bestandsschutz. Eine Neubebauung des Blockinnenbereichs wird auf wenige Baufelder beschränkt, die überwiegend drei- bis viergeschossige Gebäude ermöglichen. Sie sollen die eher flächigen und bis zu zweigeschossigen Hinterhofgebäude nach und nach ablösen. Somit werden die Blockinnenbereiche neu geordnet und es kann trotz verdichteter Bebauung mehr Freiraumqualität für die Innenhöfe entstehen. Daher enthält der Bebauungsplan zudem umfassende Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen. Auch einige Mietergärten, ein kleiner Bürgerpark mit der angrenzenden Einrichtung "MÜTZE e.V." und die Vernetzung der Freiräume durch mit Gehrechten für die Allgemeinheit gesicherte Wege sind Bestandteile des Bebauungsplans.

Für alle Baufelder ist das Baugebiet "Besonderes Wohngebiet" (WB) festgesetzt. Die Gliederung in drei verschiedene WB-Gebiete ist darauf zurückzuführen, dass unterschiedliche Restriktionen bezüglich der Erdgeschossnutzung festgesetzt sind. So sind z.B. im Bereich "WB 1" Läden und sonstige Gewerbebetriebe nur in Ausnahmefällen im Erdgeschoss zulässig (vgl. Anlage 1 mit Bebauungsplan). Oberhalb der Erdgeschosse sind nur Wohnungen zulässig.

### **Zu Frage Nr. 3.:**

Die Satzung für das Sanierungsgebiet Mülheim-Nord wurde am 02.05.2000 durch den Rat aufgehoben. Die Sanierungsziele konnten für die rund 20 Sanierungsteilgebiete weitestgehend erfüllt bzw. wie für diesen in Rede stehenden Baublock in Form von verbindlichem Baurecht (Bebauungsplan) langfristig gesichert werden, damit sie zu einem späteren Zeitpunkt schrittweise umgesetzt werden können.

### **Zu Frage Nr. 4.:**

Insbesondere der bauliche Bestand entlang der Berliner Straße wurde seit Rechtskraft des Bebauungsplans von den verschiedenen Eigentümern kaum verändert. Da wie bereits beschrieben, der Bebauungsplan bewusst im Sinne des vorgeschriebenen Verbesserungsgebots abweichende Festlegungen zur Bestandssituation trifft (ausgenommen denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude), entspricht folgerichtig die bestehende Bebauung an vielen Stellen bis heute auch noch nicht den Festlegungen oder den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Dies gilt insbesondere für die rückwärtige und ungeordnete Bebauung im Blockinnenbereich. Umso mehr wird das hier angesprochene Bauvorhaben begrüßt. Hervorzuheben ist z.B. die damit verbundene Blockrand- oder Baulückenschließung an der Tiefenthalstraße.

### **Zu Frage Nr. 5:**

Es handelt sich um ein Bauvorhaben eines privaten Investors auf einem privaten Grundstück, das einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren unterliegt. Die Landesbauordnung sieht gem. § 74 insbesondere Abs. 2 bis 5 Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauO NRW) die Beteiligung von Angrenzern in folgenden Fällen vor:

Die Bauaufsichtsbehörden sollen die Angrenzer vor Zulassung von Abweichungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Dies trifft z.B. bei Verstößen gegen § 6 BauO NRW zu. Einwendungen sind gem. o.g. Vorschrift innerhalb eines Monats nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde vorzubringen. Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden Angrenzer (von der Abweichung betroffenen Nachbarn) die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder der Zulassung von Abweichungen zugestimmt haben (Beibringung durch den Bauherrn).

### **Anlagen**

- Verkleinerter Bebauungsplan Nr. 71491/02
- Schrägluftbild vom Baublock (Aufnahme von 2014)

