

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Klotzdelle / Blücherstraße"

"E 15 (v)"

Text und Begründung

zum Entwurf

und

zur Satzung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Klotzdelle/ Blücherstraße - E 15 (v)“

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsbetriebes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

1.3 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Entlang der Verkehrsflächen sind im Vorgartenbereich und entlang des Stichweges 16 Bäume der Art Ahorn, Vogelkirsche oder Hainbuche zu pflanzen (Acre pseudoplatanus "Erectum", Prunus avium Plena und Carpinus betulus der Größe 3 x verschult, 16 – 18cm Stammumfang).

§ 9 Abs.1 Nr. 20 und
25 a BauGB
i.V.m.
§ 8a Abs.1 BNatSchG
und § 1a BauGB

Im hinteren Gartenteil sind 5 Bäume der Art Vogelkirsche, Hainbuche oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen (Prunus avium "Plena", Carpinus betulus der Größe 3 x verschult, 16- 18 cm Stammumfang oder Obstgehölze der Größe 3 x verschult, 12- 14 cm Stammumfang).

Alle Erschließungsflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Garagen sind an den freien Seiten mit Efeu (1/lfm) zu begrünen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist im Innenbereich des Plangebiets an den Grundstücksgrenzen mindestens eine 1.5 m breite Bepflanzung aus heimischen Sträuchern anzulegen.

Artenliste:

Cornus mas	- Hartriegel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa rugosa	- Apfelrose
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus fruticosus	- Brombeere
Sambucus nigra	- Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Viburnum lantana	- Schneeball
Viburnum opulus	- Schneeball

Entlang der Erschließungsstraßen ist eine flächige Bepflanzung mit Sträuchern vorzunehmen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäude dürfen eine maximal zulässige Firsthöhe von 11.50 m nicht überschreiten.

Die zulässigen Höhen beziehen sich auf die Oberkante der öffentlichen Erschließungsflächen im jeweiligen Hauseingangsbereich.

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
i.V.m.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bis zu einer Höhe von 0,50m über der öffentlichen Erschließungsfläche im jeweiligen Eingangsbereich liegen.

§16 Abs. 2
Nr. 4 BauNVO

1.5 Versickerung

Das Regenwasser der Dachflächen ist zu 50 % auf dem Gelände zu versickern, die andere Hälfte der Regenmenge kann dem städtischen Netz zugeführt werden.

Das Regenwasser der befestigten privaten Wegeflächen ist auf dem je-

weiligen Grundstück in Versickerung abzuleiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m.

§ 51a LWG

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.

§ 86 LBauO NW

2.1 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 41° zu errichten. Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0.50m zulässig.

Dachgauben und -einschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch einzeln oder zusammen 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseiten nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen sind farblich passend zur Dacheindeckung und zu den Außenwandflächen zu gestalten.

Die Dachdeckung ist einheitlich in dunkler Farbgebung auszuführen.

Die Doppelhäuser sind in ihrer gesamten Dachgestaltung, wie Höhen der Firste und Traufen, Dachgauben, Dachform, Dachneigung und Materialien einheitlich herzustellen.

Für Garagen und Carports sind nur flache, geneigte sowie begrünte Dächer zulässig.

2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen von Gebäuden sind aus Verblendmauerwerk in rot/brauner Farbgebung herzustellen. Bis zu 1/3 der Ansichtsfläche kann in einem anderen Material (z.B. Holz, Putz, Zinkblech) ausgeführt werden. Garagen sind in Materialien und Farbton wie das Hauptgebäude oder mit hellem Außenputz herzustellen.

Die Außenwandflächen der Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

2.3 Garagen und Carports

Die nebeneinander liegenden Garagen und Carports sind in Form, Material und Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.

2.4 Einfriedungen, Sichtschutz

Entlang der Grundstücksgrenzen sind als Abgrenzungen im rückwärtigen Bereich nur Anpflanzungen bis 2.00m Höhe zulässig.

Geschlossene Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtwände u.ä.) sind im Terrassenbereich bis zu einer Länge von max. 3.00m zulässig.

Kennzeichnung

Bergbau

Im Bereich des Plangebietes ist der Bergbau umgegangen. Eine Sen- § 9 Abs. 5
kungs- und Einsturzgefahr für das gesamte Plangebiet ist nicht auszu- Nr. 2 BauGB
schließen. Für die Bauzeit und die baulichen Anlagen sind ausreichende
Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Sie sind im Rahmen des Baugenehmi-
gungsverfahrens mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Hinweise

1. Kampfmittelräumdienst

Die Luftbilddauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70- max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu prüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmälern nach dem Denkmalschutzgesetz

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungs-

aufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführende Baufirma auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Rheinisch Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Die Planung der Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ist mit der Rheinisch- Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

4. Versickerungsanlagen

Die Versickerungsanlagen dürfen nicht überbaut werden. Der Pflanzabstand muss bei Sträuchern mindestens 2m und bei Bäumen mindestens 5m betragen.

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.0 Räumliche und strukturelle Situation

2.0 Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan

2.2 Flächennutzungsplan

2.3 Räumlich- funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

2.4 Bebauungsplan

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

4.0 Projektbeschreibung

5.0 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhen

5.4 Zahl der Vollgeschosse

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.0 Belange des Ortsbildes

6.1 Festsetzung zur baulichen Gestaltung

7.0 Erschließung und Verkehr

7.1 Erschließung

7.2 Ruhender Verkehr / Stellplätze und Garagen

8.0 Aspekte der Umweltverträglichkeit

8.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan/ Eingriffsregelung

8.2 Grünfläche und Freiraumgestaltung

8.3 Versickerung, Regenwasser

8.4 Altlasten

9.0 Fragen der Durchführung

9.1 Ver- und Entsorgung

9.2 Immissionsschutz / Umweltverträglichkeit

9.3 Bergbau

- 10.0 Zusammenfassung und Abwägung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
- 10.1 Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung des Entwurfes

11.0 Auswirkungen der Planung

„Klotzdelle / Blücherstraße - E 15 (v)“ in Mülheim - Heißen

1.0 Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Klotzdelle / Blücherstraße“ liegt im Ortsteil Heißen im statistischen Bezirk 52 Heißen – Mitte, ca. 3,5 km östlich des Ortskernes von Mülheim an der Ruhr.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Gemarkung Heißen, Flur 5, Flurstück 348. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0.30 ha.

Die angrenzenden Straßen Klotzdelle im Westen und Blücherstraße im Süden, die Wohngrundstücke im Norden und Osten sowie der Kinderspielplatz im Norden bilden die Grenze zu dem ebenen unbebauten Plangebiet.

Das städtebauliche Umfeld setzt sich aus locker angeordneter ein - bis zweigeschossiger Wohnbebauung in Form von freistehenden Einzel - , Doppelhäusern und im geringeren Maße Reihenhäusern und einer Schule zusammen. Die Gebäude sind überwiegend mit geneigten Dächern ausgestattet.

Die Fläche wird derzeit als Weideland genutzt und ist für die Anwohner nicht betretbar.

Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen. Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie, Stadtbahn) an die Innenstadt von Mülheim an der Ruhr angebunden. Durch die südliche Bebauung an der Blücherstraße und deren intensive Eingrünung ist trotz der Nähe zur Autobahn BAB 40 eine ruhige Wohnlage zu erwarten.

Für den nordöstlichen Bereich Heißens besteht eine Unterversorgung im Hinblick auf Einzelhandelseinrichtungen. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist jedoch durch das Ortsteilzentrum Heißen sowie durch das Rhein- Ruhr- Zentrum (Einkaufszentrum) gewährleistet.

Die Versorgung der Anwohner des Plangebietes mit Einrichtungen für Kinder, ist in nächster Umgebung ausreichend vorhanden. In einer Entfernung von ca. 110 m bis 500 m befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen. Spielbereiche für Kinder sind im Umkreis von ca. 100 m vorhanden.

2.0 Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche und Kindergarten ev.) dar.

Im Rahmen der 205. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird die Nutzungsdarstellung in Wohnbaufläche und in einen Bereich für Grünfläche geändert, weil für die Realisierung der bisherigen Nutzungsdarstellung kein Bedarf mehr besteht.

2.3 Räumlich- funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Nach den Darstellungen des RFEK vom 19.06.1984 gehört das Plangebiet zu einem dem Teilraumzentrum Heißen angebundenen Bereich.

2.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan "Klotzdelle E 4" vom 23.09.1970 und ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche und Kindergarten ev.) festgesetzt.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen, um dem weiterhin anhaltenden Wunsch nach Wohneigentum, insbesondere Doppelhäusern, nachzukommen. Durch die geplante Arrondierung im Innenbereich werden natürliche wertvolle Freiflächen außerhalb bebauter Bereiche geschont.

Im Rahmen der IBA-Planung ist im Plangebiet eine Wegeverbindung zum Kinderspielplatz als Teil einer überörtlichen Grünbeziehung vorgesehen. Um diese IBA-Planung in Kombination mit einer Bebauung realisieren zu können, wird im östlichen Teil des Plangebietes eine Grünwegeverbindung unter Einbeziehung der Vorgärten und einer privaten Grünfläche geschaffen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Grünachse sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Die bisherige Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche und Kindergarten ev.) im rechtskräftigen Bebauungsplan "Klotzdelle E4" entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen.

Nach Mitteilung der ev. Kirchengemeinde Heißen besteht an einem weiteren Gemeindehaus in diesem Ortsteil kein Bedarf mehr. Ebenso ist jetzt der Bedarf an Kindergartenplätzen durch die in der Nähe befindlichen Kindergärten gedeckt.

Eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt.

4.0 Projektbeschreibung

Das Planungskonzept sieht die Schaffung von fünf Doppelhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten vor.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die vorhandenen Straßen Klotzdelle und Blücherstraße. Das nördliche Gebäude wird über eine neu zu erstellende Stichstraße erschlossen. Die Gebäude werden über die Giebelseiten erschlossen.

Jede Doppelhaushälfte erhält eine Garage und einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück. Es ist die Errichtung von zweigeschossigen unterkellerten Gebäuden geplant. Sie werden traufständig angeordnet und erhalten Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 41°. Die Dächer werden mit dunklen Betondachsteinen eingedeckt. Die Neigung und die Drempeelhöhe von 0.50m ermöglichen den Ausbau der Dachgeschosse.

Die Außenwände werden überwiegend aus rot/braunem Verblendmauerwerk hergestellt um eine einheitliche äußere Gestaltung zu erhalten.

Fenster und Fenstertüren werden weiß beschichtet bzw. lasiert.

5.0 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Dadurch kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet "vorwiegend dem Wohnen" dient. Eine Regelung, die z.B. gemäß § 3 BauNVO "dem Wohnen dient", ist nicht gewollt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass westlich ein Gebiet mit Schule und Turnhalle und nordöstlich ein Gebiet mit Spielplatz und Tennisanlage anschließen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung durch Schall- und Geruchsimmissionen auszuschließen. Damit wird der Charakter des Gebietes mit der vorwiegenden Wohnnutzung betont und erreicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundstücksausnutzung des WA-Gebietes mit der Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an dem maximalen Wert des § 17 BauNVO.

Hiermit passt sich die Neubebauung der umgebenden bestehenden Bebauung an. Ebenso fügt sich die geplante Zweigeschossigkeit in die bauliche Umgebung ein.

Um eine maximale Ausbaubarkeit der Gebäude zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl für die geplante Bebauung auf 0,8 festgesetzt werden.

5.3 Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhen

Das einheitliche Erscheinungsbild der gesamten Bebauung ist durch die festgesetzte Firsthöhe von 11.50 m und die Dachneigung von 35° - 41° geregelt.

5.4 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet ist auf zwei Geschosse festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass sich die zukünftige Wohnbebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

5.5 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Bebauung ist als offene Bauweise in Form von Doppelhäusern festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung einer ruhigen, einheitlichen Bebauung Rechnung getragen.

Die überbaubaren Flächen sind getrennt festgesetzt und werden von Flächen für Garagen, Stellplätze und privaten Freiflächen unterbrochen.

Die mit einer Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen dienen der Bildung einer festen Raumkante zur Straßenführung.

Die Firstrichtung ist parallel zur Straßenführung vorgesehen, um eine ruhige, einheitliche Gebäudeanordnung zu erreichen.

6.0 Belange des Ortsbildes

6.1 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Zur Sicherung des städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes werden überwiegend gleiche Fassadenmaterialien für die Gebäude verwendet.

Um trotzdem individuellen Wünschen der Bauherren nachkommen zu können, ist 1/3 der Ansichtsfläche auch in anderen Materialien zulässig.

Die Baugestaltung des angrenzenden Bestandes wird in der Planung mit ihren ortstypischen Materialien, Dachformen und Außenwandflächen fortgesetzt.

Aus diesem Grund ist die Dachform, die Firstrichtung, die Dachneigung und die Farbgebung der Hauptdächer festgesetzt worden.

Die Dachform ist ausschließlich als traufständiges Satteldach mit einer Neigung von 35° - 41° festgesetzt.

Die dunkle Farbe der Dachdeckung fügt sich ebenfalls in die ortsübliche Farbgebung ein. Um eine ruhige, zusammenhängende Hauptdachfläche zu erhalten, werden nur Dachgauben mit einer maximalen Länge von 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen.

Für Garagen und Carports sind flache, geneigte sowie begrünte Dächer vorgesehen, die die bauliche und gestalterische Abstimmung mit dem Hauptgebäude unterstützen und eine einheitliche zusammengehörende Ansichtsfläche ergeben.

7.0 Erschließung und Verkehr

7.1 Erschließung

Der Ortsteil Heißen ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Stadtbahn und einige Buslinien angeschlossen.

Das ÖPNV- Netz und die vorhandenen Verkehrswege sorgen für die Anbindung an die Innenstadt Mülheim an der Ruhr, die angrenzenden Stadtteile sowie an die benachbarten Stadtzentren.

Durch die Nähe der Auffahrt zur BAB 40 ist ebenfalls eine günstige Anbindung des Individualverkehrs an die überörtlichen Bezirke gegeben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Blücherstraße und die Klotzdelle. Das im Plangebiet an den Kinderspielplatz angrenzende Gebäude wird über eine Planstraße erschlossen, die ebenfalls die Zuwegung zum Kinderspielplatz sichert.

Die Planstraße ist vollständig als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt. Sie wird vom Investor erstellt und zu einem späteren Zeitpunkt der Stadt Mülheim übergeben.

7.2 Ruhender Verkehr / Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur auf den dafür festgesetzten Flächen vorgesehen.

Die Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Die Befestigungen der Garagenzufahrten und offenen Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet.

Für die Besucher werden vom Investor 4 Parkplätze außerhalb des Plangebietes an der Blücherstraße erstellt.

8.0 Aspekte der Umweltverträglichkeit

8.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan / Eingriffsregelung

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lässt sich nicht ohne Eingriffe in Natur und Landschaft verwirklichen. Die Vegetations- und Biotopsituation ist im Bereich des Plangebietes im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt worden, die sich wie folgt darstellt:

Die Fläche wird als Pferdewiese genutzt. Angrenzend befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung. Die Fläche selbst wird durch Einfriedigungen aus Zäunen von den umgebenden Grundstücken abgegrenzt. Auf einer Teilfläche ist ein Schotterauftrag vorhanden.

Der Planbereich befindet sich im Naturraum "Westenhellweg" (545). Die großräumige natürliche Waldgesellschaft der Westenhellwegflächen ist der Flattergras-Buchenwald (*Burrichter 1974*). Die Ersatzgesellschaft auf der Fläche entspricht dem typischen *Lolio-Cynosuretum* (Weidelgras-Weisklee-Weide).

Die Entwässerung ist nach Osten, zur Emscher ausgerichtet. Oberflächengewässer sind im Planbereich jedoch nicht vorhanden. Im Bereich des Zaunes an der nördlichen Grundstücksgrenze kommen auf der Grundstücksfläche folgende Gehölzarten vor:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <i>Metasequoia glyptostroboides</i> | - Urweltmammutbaum (4 Stück, D ca.15 cm) |
| <i>Nothofagus antarctica</i> | - Scheinbuche (1 Stück, D ca. 10 cm) |

Der Artenbestand der Fauna entspricht dem für Siedlungsbereiche typischen Arteninventar, wobei hier aus den nördlichen Grünbereichen auch Arten der Waldavifauna (z.B. Kleinspecht, Rotkehlchen, Rotschwanz, Amsel, Fitis, Zilpzalp) als Strichvögel auftreten dürften. Als Lebensraum ist die Planfläche nur Nahrungshabitat. Rote-Liste-Arten wurden sowohl im Bereich der Fauna als auch der Flora nicht festgestellt.

Der Planbereich ist Teil einer (Biotop)-Verbindung zwischen den nördlichen Grünstrukturen des Stadtteils Heißen und dem südlich gelegenen Rumbachtal (vgl. IBA-Rahmenplanung mit den Grünzügen).

Aspekte des Landschaftsbildes spielen hier nur eine untergeordnete Rolle. Der Bereich wird deutlich durch die umgebende, lockere Bebauung und die angrenzenden Gartenanlagen geprägt.

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vorhanden. Beeinträchtigungen bestehen in Form von Fremdstoffen (in geringen Mengen Schotter, Müll und Bauschutt). Sie werden im Rahmen der Baumaßnahme abgetragen.

Als zu bebauende Fläche sind 730 qm mit teilweiser Versickerung (50 %) vorgesehen. Weiterhin sind 366 qm für Erschließungsflächen notwendig. Im Gartenbereich sind insgesamt 1154 qm mit Abpflanzungen und Heckenstrukturen vorgesehen. Zusätzlich werden 21 Einzelbäume gepflanzt.

Für den Biotopwert des Bestandes sind rund 9981,00 Wertpunkte, für den Biotopwert der Planung sind rund 8363,00 Wertpunkte ermittelt worden. Als Ergebnis ergibt sich ein negatives Gesamtergebnis von 1618,00 Wertpunkten.

Dieses entspricht einem Ausgleichsdefizit von 404qm. Das Defizit wird durch eine Ausgleichsfläche oder durch die Zahlung eines Ersatzgeldes ausgeglichen. Die genaue Verfahrensweise regelt der Durchführungsvertrag.

8.2 Grünflächen und Freiraumgestaltung

Die Freiflächen sollen werden gärtnerisch genutzt werden. In den Vorgärten der Häuser werden an den Grundstücksgrenzen und im Bereich der Stichstraße die straßenbegleitenden Bäume (16 Stück) gepflanzt. Im hinteren Gartenteil sind 5 Bäume zu pflanzen. Die Einzelbaumpflanzungen besitzen dabei kleinklimatische Ausgleichsfunktionen, sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten als auch optische Leitachsen des Baugebietes.

Der Planbereich erhält durch die Festsetzung von Grünstrukturen eine möglichst harmonische Einbindung in den städtischen Raum. Die Festsetzung von Einzelbäumen dient auch der Beschattung von versiegelten Flächen und verhindert dadurch ein zu starkes Aufheizen der Straßenflächen und Stellplätze.

An den neu zu errichtenden Garagen sind die Fassaden an den freien Seiten mit Efeu zu begrünen. Die Festsetzung dient der Minimierung des Temperaturgangs an Gebäuden und der optischen Einbindung. Auch als Teillebensraum für Insekten und Vögel sind Fassadenbegrünungen von Bedeutung. Um möglichst hochwertige Gartenanlagen zu erzielen, werden für die Grundstücke entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Durch die Verknüpfung an den Grundstücksgrenzen entstehen so mindestens 3 m breite Strauchhecken, die erheblich zur Strukturbereicherung des Planbereichs beitragen.

Um den dauernden Erhalt der Pflanzungen zu sichern, sind alle Pflanzungen fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Versickerung, Regenwasser

Das Regenwasser der vorderen Dachflächen (straßenseitig) wird dem städtischen Netz zugeführt, das der hinteren Dachflächen (gartenseitig) ist auf dem Gelände zu versickern. Das Regenwasser der gepflasterten privaten Flächen wird mit entsprechendem Gefälle auf unversiegelte Flächen versickert.

8.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verdachtsflächen für Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Außerhalb des Plangebiets sind zwar Verdachtsflächen für Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen im Kataster verzeichnet, von denen geht jedoch nach gegenwärtiger Kenntnis keine Wirkung auf das Plangebiet aus.

9.0 Fragen der Durchführung

9.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser ist gewährleistet.

Die anfallenden Abfallstoffe können von den städtischen Entsorgungsbetrieben ordnungsgemäß beseitigt werden. Entsprechend der örtlichen Abfallsatzung wird auf den Grundstücken jeweils eine Fläche von ca. 4,00 m² inkl. Bewegungsfläche für die Aufstellung der Abfallbehälter bereitgehalten.

Die Gebäude Nr. 9 und 10 können nicht durch Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge angedient werden. Deshalb werden die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen von den Anwohnern auf dem Gehweg im Einfahrtsbereich Blücherstraße / Planstraße aufgestellt.

Die Schmutzwasserleitungen aller geplanten Gebäude werden an das vorhandene Mischwassersystem in den Erschließungsstraßen angeschlossen.

Die Ausbau- und Unterhaltungskosten der Leitungen sind bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal seitens des Investors zu übernehmen. Es ist je Haus ein Übergabeschacht vorgesehen.

9.2 Immissionsschutz / Umweltverträglichkeit

Für das Plangebiet wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt.

Darin wurde ermittelt, dass die Immissionsgrenzwerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete ist auf die straßenzugewandten Seiten der Gebäude beschränkt.

Die aufgrund der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebene Ausführung der Fenster und Türen entspricht der gutachtlich empfohlenen Schallschutzklasse 2. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mit Geruchsbelästigungen ist nicht zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung ist eine geringfügige Veränderung des derzeitigen Mikroklimas zu erwarten, die jedoch durch die geplante Begrünung gemildert wird. Auswirkungen über den Planungsraum hinaus und eine Verschlechterung der Durchlüftungssituation sind nicht zu erwarten.

9.3 Bergbau

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Bergbaus.

Dem Grubenbild des ehemaligen Bergwerks Ver. Rosenblumendelle ist zu entnehmen, dass im Flöz Geitling 1 Steinkohle abgebaut wurde. Danach sind auch heute noch Einwirkungen auf die Tagesoberfläche in Form von Senkungen möglich. Aus diesem Grunde sind für die Bauzeit und für die baulichen Anlagen ausreichende Sicherungsmaßnahmen gegen Bodensenkung und Einsturzgefahren zu treffen.

10.0 Zusammenfassung und Abwägung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

In der Bürgerversammlung am 08.10.1998 wurden Bedenken wegen einer möglichen Beschattung des Hausgrundstückes Klotzdelle 14 geäußert. Bei der Überprüfung mit einem Sonnenstandsdiagramm hat sich keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität ergeben. Lediglich in den Wintermonaten ist mit kurzzeitiger Verschattung zu rechnen.

Gegen die Hauptziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Anregungen vorgetragen.

Das Landesoberbergamt teilt mit, dass aufgrund der bergbaulichen Vergangenheit des Plangebietes mit Senkungs- und Einsturzgefahr zu rechnen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die notwendigen Untersuchungen vorgenommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages bewertet und daraufhin Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Dem Staatlichen Umweltamt (StUA) wurde das Versickerungsgutachten vorgelegt. Der danach gem. § 51a LWG geplanten Versickerung des Niederschlagswassers wurde zugestimmt.

Immissionsschutzrechtliche Bedenken und Bedenken aufgrund von Altlasten wurden nicht geltend gemacht.

10.1 Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung des Entwurfes

Ein beteiligter Bürger schlug eine zweigeschossige Bebauung entlang der Klotzdelle und der Blücherstraße sowie eine 20m lange Gebäudezeile mit 4 Wohneinheiten im Innenbereich des Plangebietes vor. Der Vorschlag steht dem Wunsch der Stadt Mülheim nach Familieneinheiten in lockerer begrünter Bebauung (z.B. Doppelhäuser mit Gärten) und durchlässigem Grünzug entgegen und kann deshalb nicht berücksichtigt werden.

Gegen die Hauptziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahme des Bergamtes Gelsenkirchen zur frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und deren Abwägung wurden unverändert beibehalten.

Bezüglich der Eingriffsbewertung mußte der LBP noch geringfügig geändert werden. Das jetzt ermittelte geringe Ausgleichsdefizit wird über die Festlegung eines Ersatzgeldes oder durch eine Ausgleichsfläche ausgeglichen.

11.0 Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung sowohl der übergeordneten städtischen Entwicklungspläne, der IBA-Rahmenplanung, als auch des Bedarfes an Wohneigentum und verfügbaren Baugrundstücken, bieten sich keine grundsätzlich alternativen Nutzungen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes an.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich weder durch die Wohndichte, noch aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.

Die Realisierung der Planung führt zu einem Verlust von unversiegelten Flächen.

Diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft können größtenteils innerhalb des Plangebietes durch Begrünungs- und Grundstücksgestaltungsmaßnahmen (Pflanzungen, Hecken, Einzelbäume) ausgeglichen werden.

Bestandsbewertung

1. Bewertungsverfahren

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird anhand der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung vorgenommen (MSKS, 1996).

Dabei werden die ausgegliederten Biotoptypen des Bestandes und die der Planung einer bestimmten Wertzahl zugeordnet. Durch die Verrechnung in einzelnen Arbeitsschritten wird als Ergebnis die Ausgleichbarkeit oder die Nicht-Ausgleichbarkeit des Bauvorhabens im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege ermittelt.

Grundlage für die Bestandsbewertung stellt eine Realnutzung- und Vegetationskartierung von September 1998 dar. Grundlage für die Typisierung der Biotope der Planung stellt ein Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 07. Oktober 1998 dar.

1.1 BIOTOPTYPENWERTE UND BEWERTUNG DES PLANBEREICHS - BESTAND

Nummer	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert A	Korrekturfaktor	Grundwert B	Einzelflächenwert
1	3.2	Grünland intensiv	2.159,00	4,0	1,0	4,00	8.636,00
2	3.2	Grünland intensiv mit Einzelbaumüberstand, fremdländische Gehölze mit tlw.	100,00	4,0	1,5	6,00	600,00
3	1.3	Schotterfläche	745,00	1,0	1,0	1,00	745,00
Summe			3.006,00				9.981,00

1.2 BIOTOPTYPENWERTE UND BEWERTUNG DES PLANBEREICHS - PLANUNG

Num- mer	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grund- wert P	Korrektur- faktor	Grund- wert P Gesamt	Einzelflä- chenwert
1	1.1	Gebäude	285,00	0,0	1,0	0,00	0,00
2	1.2	Gebäudefläche mit Versickerung	285,00	0,5	1,0	0,50	142,50
3	1.1	Garagenflächen	80,00	0,0	1,0	0,00	0,00
4	1.2	Garagenflächen mit Versickerung	80,00	0,5	1,0	0,50	40,00
5	1.2	Verkehrsflächen, Pflasterflächen, versickerungsfähig, Baumüberschirmt	143,07	0,5	1,0	0,50	71,54
6	1.2	Zugänge, Zufahrten, Stellplätze mit Rasenfuge, durchlässiges Pflaster, Baumüberschirmt	223,00	0,5	1,0	0,50	111,50
7	4.2	Gartenanlagen struktureich	809,00	3,0	1,0	3,00	2427,00
8	8.1	Gehölzstrukturen mehrreihige Hecke	290,00	3,0	1,0	3,00	870,00
9	4.2	private Grünfläche, am Erschließungsweg	54,93	3,0	1,0	3,00	164,79
10	8.2	Einzelbäume, 21 Stück * 36 qm	756	6	1,0	6,00	4536,00
Summe			3006				8363,33

1.3 Ergebnis der Bilanzierung

Biotopwert des Bestandes sind rund 9981,00 Wertpunkte

Biotopwert der Planung sind rund 8363,00 Wertpunkte

negatives Gesamtergebnis 1618,00 Wertpunkte

1.4 Ausgleich / Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der Planung stellt sich ein Defizit im ökologischen Bereich ein. Das Defizit (Defizitwert 1618 Punkte durch Ausgleichswert - 4 - ergibt einen Bedarf an Ausgleichsfläche von 404 qm) wird durch eine Ausgleichsfläche oder durch die Zahlung eines Ersatzgeldes ausgeglichen.

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Klotzdelle/Blücherstraße E 15 (v) Mülheim / Ruhr - Heißen"

Zwischen: Der Stadt Mülheim an der Ruhr,
vertreten durch den Rat der Stadt,
vertreten durch den Oberbürgermeister

- nachstehend Stadt genannt -

und Ten Brinke Essen GmbH
Im Wiesengrund 2a,
45481 Mülheim a. d. Ruhr,
vertreten durch die Geschäftsführung

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger plant, das Grundstück Gemarkung Heißen Flur 5, Flurstück 348 einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen.

Die Größe des Plangebietes umfaßt ca. 3.000 m².

Es liegt im gemeinsamen Interesse der Vertragspartner, auf dem Gelände zeitnah ein städtebaulich architektonisches Konzept mit Wohnnutzung zu realisieren.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelte vorgesehene Bebauung findet die Zustimmung der Stadt Mülheim.

Für die Absicherung der Durchführung der Maßnahmen ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Rechtliche Grundlage bildet das "Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)."

Teil I

- Allgemeines -

§ A 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Klotzdelle / Blücherstraße E 15 (v)" entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1) sowie den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Vertrag umfaßt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Klotzdelle / Blücherstraße E 15 (v)" und betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung	Heißen
Flur	5
Flurstücke	348

3. Der Vorhabenträger ist durch Kaufvertrag vom 9.1.1998 mit von der Evangelischen Kirchengemeinde Heißen Eigentümer des Grundstückes, Flurstück 348 geworden (Grundbuch Heißen, Blatt 488 A).

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, die Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer angemessenen Frist zu realisieren.

§ A 2 Vertragsgrundlagen

Grundlage für die Durchführung des Vorhabens sind folgende Unterlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klotzdelle / Blücherstraße E 15 (v)" einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 205. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr
2. Projektbeschreibung
3. Erschließungsplan
4. Schallschutzgutachten
5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Eingriffs-Ausgleichswertung)
6. Bodengutachten/Versickerungsgutachten
7. Lageplan mit öffentlichen Parkplätzen

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

Teil II - Vorhaben -

§ V 1 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches und der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klotzdelle / Blücherstraße E 15 (v)" und den Maßgaben dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigungsfähige Bauanträge oder Genehmigungsfreistellungsanträge für alle Bauvorhaben eingereicht werden. Für Teilbereiche des Vorhabengebietes ist beabsichtigt, Bauantragsunterlagen schon vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei dem Bauordnungsamt der Stadt Mülheim a. d. Ruhr einzureichen.

3. Das Gesamtvorhaben wird innerhalb von 36 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertiggestellt.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht innerhalb dieser Fristen durchgeführt sind und dies von dem Vorhabenträger zu vertreten ist.
5. Aufwendungsersatz

Der Vorhabenträger wird an die Stadt für deren Aufwendungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens einen Betrag in Höhe von 15.000,00 DM nach Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb von 2 Wochen auf ein noch von der Stadt zu benennendes Konto überweisen.

Teil III

- Anforderungen -

-

§ F 1 Anforderungen an das Vorhaben

1. Die Anforderungen an das Vorhaben und die Nutzungsbindungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Klotzdelle / Blücherstraße E 15 (v)" sowie durch die vorliegende Projektbeschreibung, Gutachten und Pläne im einzelnen geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller darin vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen.
2. Der Vorhabenträger wird der Stadt unverzüglich Mitteilung machen, wenn er die Durchführung des gesamten Vorhabens auf Dritte überträgt.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung und Beibringung folgender Maßnahmen und Unterlagen:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klotzdelle/Blücherstraße E 15 (v)" einschließlich textlicher Festsetzungen und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und 205. FNP Teiländerung
 2. Projektbeschreibung
 3. Erschließungsplan

4. Schallschutzgutachten
 5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 6. Bodengutachten/Versickerungsgutachten
 7. Lageplan mit öffentlichen Parkplätzen
4. Der Stadt ist bekannt, dass der Vorhabenträger beabsichtigt, das Vertragsgebiet grundbuchamtlich in verschiedene Grundstücke zu teilen und die neue gebildeten Grundstücksflächen zu veräußern. Die Stadt stimmt bei Vorliegen der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen der Teilung und Veräußerung zu, wenn die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet durch die vertraglichen Bestimmungen zwischen dem Vorhabenträger und den Erwerbern gesichert bleibt. Der Vorhabenträger wird durch die Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen nicht von den in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen befreit. Hierzu bedarf es der ausdrücklichen Zustimmung durch die Stadt.

§ F 2 Kompensationsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1 ,) und in der Anlage 5 "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" (LBP) vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaftsbild auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Der Begrünungsplan liegt als Anlage dem LBP bei.
2. Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe im Plangebiet wird der Vorhabenträger eine mit dem Umweltamt noch abzustimmende Ausgleichsmaßnahme auf einer gesondert nachzuweisenden Fläche durchführen. Eine geeignete Ausgleichsfläche ist bis spätestens 2 Monate nach Rechtskraft der Satzung nachzuweisen und mit dem Umweltamt auf Eignung abzustimmen.

Die Herstellung dieser Maßnahme erfolgt zeitgleich mit der Herstellung des Vorhabens und ist spätestens 2 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten abzuschließen.

Ist eine geeignete Fläche nicht 2 Monate nach Rechtskraft der Satzung nachgewiesen, tritt eine Ersatzgeldzahlung in Kraft, die mit 10.400,00 DM festgesetzt ist.

Das Ersatzgeld ist spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Satzung auf das Konto 02/5800.350.000 bei der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuzahlen.

Die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind in der folgenden Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen.

Die Abnahme der Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück erfolgt durch die Untere Landschaftsbehörde.

Der zu erhaltende Baumbestand ist nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Baubeginn mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen und abnehmen zu lassen.

Für die Bepflanzung ist eine Anwuchsgarantie nach DIN 18917, 18915, 18916 zu übernehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen des Nachbarrechtes NRW sind bei den Anpflanzungen zu beachten.

3. Für Folgeschäden durch das Vorhaben an der Bepflanzung auf Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes haftet der Vorhabenträger.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Grünfläche östlich der Planstrasse an Interessenten im Plangebiet zu veräußern.

§ F 3 Niederschlagswasserbehandlung/Versickerung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung und zum dauerhaften technischen und rechtlichen Bestand der entwässerungstechnischen Maßnahmen laut Anlage 1, Kapitel 8.3 und Anlage 3 und 6. Die darüberhinaus erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

Das Regenwasser der vorderen Dachflächen (straßenseitig) wird in das städtische Netz abgeführt. Das Regenwasser der hinteren Dachflächen (gartenseitig) wird versickert.

Teil IV

- Erschließung -

§ E 1 Vorgesehene Erschließungsflächen

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Straßen Klotzdelle, Blücherstraße und über den in Anlage 3 dargestellten Erschließungsweg (Planstraße).

§ E 2 Herstellung der Erschließungsanlagen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Erschließungsanlage inkl. der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf eigene Kosten herzustellen.

Der Erschließungsweg wird in Absprache mit der Stadt Mülheim ausgebaut und der Stadt Mülheim / Ruhr übergeben.

Der Erschließungsweg soll als Wegeverbindung zum Spielplatz genutzt werden.

2. Private Erschließung und Zufahrten zu den Garagen der Doppelhäuser sind mit waserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, wobei ein 80 cm breiter Streifen der Zuwegungen und Zufahrten zur gefahrlosen Begehung dieser Flächen mit z.B. engfugigem Pflaster verlegt werden darf.
3. Der Investor verpflichtet sich, in Absprache mit dem Tiefbauamt öffentliche Parkplätze und Verkehrsgrün an der Blücherstraße zu erstellen.
Die Parkplätze liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe beigefügten Plan - Anlage 7).
4. Der Vorhabenträger plant die Erschließungsmaßnahmen nach den Vorgaben dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in eigener Verantwortung. Die vom Vorhabenträger aufzustellenden Bauprogramme und Planungsunterlagen (Berechnungen und Ausbaupläne) sind jeweils mit den Fachdienststellen der Stadt so frühzeitig abzustimmen, dass eine angemessene Beurteilung möglich ist. Änderungen der Planung gehen zu Lasten des Investors.
5. Für die Herstellung der Erschließungsanlagen gelten bindend die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen, die auch die Stadt ihren Baumaßnahme zugrunde legt.
6. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtung nicht oder mangelhaft, so ist die Stadt berechtigt, eine angemessene Nachfrist zu setzen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

§ E 3 Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

1. Die Bauleitung für die Ausbauarbeiten obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung. Er hat Bauleiter einzusetzen, deren Sach- und Fachkunde der Stadt nachzuweisen ist.
2. Die Erschließungsarbeiten sind vom Vorhabenträger auszuschreiben. Hierbei sind die bei der Stadt üblichen Vertrags- und Ausführungsbedingungen zugrunde zu legen. Die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen sind der Stadt rechtzeitig vor Durchführung des Vergabeverfahrens zur Kenntnis vorzulegen. Der Vorhabenträger wird die Ausführung nur solchen Firmen übertragen, die fachlich geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sind. Diese Voraussetzungen sind der Stadt auf Verlangen nachzuweisen. Vor Ausschreibung und Bauausführung sind bautechnische Details mit dem Amt 66 und den Entsorgungsbetrieben der Stadt Mülheim an der Ruhr, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, abzustimmen. Diese Ausbaukriterien werden dann Vertragsbestandteil.
3. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den Beginn der Arbeiten sowie die terminliche Abwicklung mit den jeweiligen Fachdienststellen der Stadt abzusprechen. Der Zeitpunkt des Ausbaues der Straße ist mit dem Amt für Verkehrswesen – Hoch + Tiefbau abzusprechen.
4. Die Stadt ist jederzeit berechtigt, die Ausbauarbeiten zu prüfen und ggf. Beanstandungen auszusprechen. Sie ist zu den Abnahmen der Bauleistungen hinzuzuziehen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, hierbei etwa festgestellte Beanstandungen gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Flächen, welche in die Baulast der Stadt übergehen, sind von der Stadt abzunehmen.

§ E 4 Versorgungsträger

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sich mit den Versorgungsunternehmen (RWE, medl, RWW und Telekom) in Verbindung zu setzen und, falls erforderlich, die auf dem Grundstück/Planstraße erforderliche Verlegung oder Veränderung von Versorgungsleitungen zu veranlassen.

Der Vorhabenträger wird sich dabei mit den Versorgungsunternehmen so rechtzeitig vorher abstimmen, dass durch evtl. notwendige Verlegungsarbeiten die Erschließung nicht beeinträchtigt wird und spätere Aufbrüche der Verkehrsflächen weitgehend vermieden werden.

§ E 5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtungseinrichtungen der Planstraße werden im Auftrage des Vorhabenträgers durch das RWE hergestellt. Art und Umfang der Beleuchtung werden in Abstimmung mit dem RWE und dem Amt für Verkehrswesen, Hoch- und Tiefbauamt festgelegt. Die Stadt trägt die Betriebskosten ab Erstellung.

Die Planstraße wird in das Eigentum der Stadt Mülheim übergehen. Zeitpunkt der Erstellung der Beleuchtung ist die Fertigstellung des Doppelhauses 9 / 10 an der Planstraße.

§ E 6 Haftung, Versicherungspflicht und Bürgschaften

1. Dem Erschließungsträger verbleiben bis zur Übernahme der erstmalig herzustellen den Erschließungsanlagen der Besitz und die Pflicht zur Unterhaltung, zur Reinigung mit Winterdienst sowie zur Verkehrssicherung. Die Stadt ist von allen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Pflichten freigestellt. Diese Verpflichtung gilt unabhängig von der Auffassung der Flächen und dem damit verbundenen Eigentumsübergang. Die Kosten der Verkehrssicherung während der Bauzeit einschließlich einer angemessenen Haftpflichtversicherung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers. Diese Regelung gilt auch, abweichend von den Eigentumsverhältnissen, für die Baumaßnahme.
2. Für die Abwicklung dieses Vertrages verpflichtet sich der Erschließungsträger, 3 Erfüllungsbürgschaften zu je 3.000,00 DM, insgesamt 9.000,00 DM, für die Straßenbauarbeiten einschließlich Nebenarbeiten der Stadt Mülheim/Ruhr beizubringen.

Die Bürgschaften sind innerhalb 4 Wochen nach Abschluss dieses Vertrages vorzulegen. Während der Bauzeit werden die Bürgschaften nach Baufortschritt auf Anforderung zurückgegeben.

3. Bei mängelfreier Schlussabnahme werden die Bürgschaften in vollem Umfang an den Bauträger zurückgegeben.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Verschmutzungen der angrenzenden öffentlichen Straßenbereiche durch das Bauvorhaben zu vermeiden, soweit dies bei sorgfältiger und geordneter Führung des Baubetriebes möglich ist. Im Bedarfsfalle sind die betroffenen Straßenbereiche gegebenenfalls regelmäßig, mindestens aber einmal täglich, auf Kosten des Vorhabenträgers zu reinigen. Während der Abwicklung der Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die Baufahrzeuge im Zusammenhang mit dem Vorhaben den öffentlichen Straßenverkehr nicht oder

nur in dem zu Aufrechterhaltung des Bautriebes unabdingbar notwendigen Minimum behindert.

§ E 7 Vermessung

1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger auf seine Kosten eine Schlussvermessung der Erschließungsflächen durchzuführen und die ausgebauten Verkehrsflächen parzellieren zu lassen.
2. Werden Abweichungen der Ausbaugrenzen von den Eigentumsgrenzen festgestellt, hat der Vorhabenträger sie auf seine Kosten zu bereinigen. Die Stadt hat als Eigentümer der Erschließungspartellen die notwendigen Zustimmungen zu erteilen.
3. Nach der Vermessung und dem Abschluss des Ausbaues sind Bestandspläne, soweit möglich auf Folie gezogen, einzureichen, in denen sämtliche Straßeneinrichtungen einschl. der im Straßenraum liegenden Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen dargestellt sind.
4. Die Fertigstellung einzelner Erschließungsanlagen oder einzelner Teile von Erschließungsanlagen kann einvernehmlich zurückgestellt werden oder auf die Stadt übertragen werden, wenn es im Hinblick auf den Stand der Bebauung angebracht erscheint. Einzelheiten bedürfen einer besonderen schriftlichen Vereinbarung.
Der Vorhabenträger hat der Stadt die Kosten zu zahlen, die zum Zeitpunkt der Übernahme aufzuwenden wären. Nach der Erfüllung einer solchen Vereinbarung gilt die Anlage als fertiggestellt.

§ E 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließungsanlagen werden unverzüglich nach deren Fertigstellung und Abnahme von der Stadt übernommen. Mit der Übernahme gehen die Unterhaltung und die Haftpflicht auf die Stadt über. Die Unterhaltung und Haftpflicht der Abwasserkanäle bis jeweils zur Straßenmitte (Hauptkanal) bleiben beim Investor, bzw. Grundstückserwerber.
2. Sind die Anlagen nicht rechtzeitig hergestellt oder werden die bei der Übernahme festgestellten Mängel nicht rechtzeitig beseitigt, ist die Stadt nach Ablauf einer angemessenen Frist berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.
3. Nach Übernahme aller Verkehrsanlagen wird die Stadt die bestimmungsgemäße Widmung nach den gesetzlichen Vorschriften veranlassen.

§ E 9 Gewährleistung

1. Der Vorhabenträger leistet für die ordnungsgemäße Beschaffenheit aller Lieferungen und Leistungen, ausgenommen der Einrichtungen nach § E 5 (Beleuchtung), eine zweijährige Gewähr im Sinne von § 13 VOB/B, bei Schwarzdecken nach ZTV - Asphalt bis vier Jahre.

Diese Gewährleistungszeit beginnt mit dem Tage der Übernahme durch die Stadt.

Der Vorhabenträger hat die bauausführenden Firmen vertraglich entsprechend zu verpflichten.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauaufträge so abzuschließen, daß die Gewährleistungsansprüche von vornherein auf die Stadt abgetreten sind. Die Stadt ist nicht verpflichtet, die Gewährleistungsansprüche unmittelbar oder zunächst diesen Firmen gegenüber geltend zu machen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, von den beauftragten Firmen Gewährleistungssicherheiten in Höhe von 5 % der Abrechnungssummen zu verlangen, auf die auch die Stadt gegen die bauausführenden Firmen zurückgreifen kann, falls diese nicht innerhalb von drei Monaten ihren Verpflichtungen nachkommen.
3. Die Stadt ist berechtigt, notwendige Gewährleistungsarbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durch einen Dritten ausführen zu lassen, falls die Arbeiten nach Aufforderung durch die Stadt nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden.
4. Für die Gewährleistungsansprüche der Stadt gegenüber dem Vorhabenträger gilt im übrigen § 13 VOB/B sinngemäß.

Teil V

- Schlussbestimmungen -

§ S 1 Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern am Eigentum mit Weiterveräußerung aufzuerlegen.
2. Der Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ S 2 Haftungsausschluss

1. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Klotzdelle / Blücherstraße E 15 (v)" können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
2. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens ergeben sollte, wenn der Stadt Mülheim an der Ruhr dabei keine grobe Fahrlässigkeit oder Pflichtverletzung vorzuwerfen ist.

§ S 3 Vertragsänderungen

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck durch die Unwirksamkeit nicht in seinem Bestand gefährdet wird.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen.

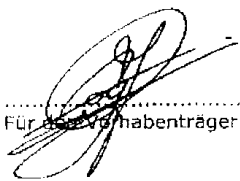
§ 5 4 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Klotzdelle / Blücherstraße E 15 (v)" wirksam.

Mülheim, den

Mülheim, den 7.8.00.

.....
Für die Stadt Mülheim an der Ruhr


.....
Für den Vorhabenträger

Zeichenerklärung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Eintragungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Baugruben

AB Allgemeine Vorgraben gem. § 4 BauNVO

MA Maß der baulichen Nutzung

GA Grundflächenzahl

GB Gebäudefußzahl

ZH Zahl der Vollgeschosse, ab Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze

Δ nur Doppelhaushaus zulässig

----- Baugrenze

Verkehrsmittel

□ Straßenverkehrsfläche

□ Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

□ Begrünung von Flächen zur Auflockerung von Bebauung

□ Grünflächen, die in der Bebauungsplanung als landschaftsbildend festgelegt sind

sonstige Festsetzungen

□ Umräumungen von Flächen für Naturanlagen

SI Siedlungszone

GA Gärten

----- Grenze des öffentlichen Grünflächenbereichs

Gestaltliche Festsetzungen nach § 66 BauNVO

FD Färbung

SD Scharfschnitt

Sonstige Strukturen

□ von Füllkörpern

□ vorhandene Grundstücksanordnung

□ vorhandene bauliche Anlage

□ Anzahl der Geschosse vorhandener Gebäude

1-5 Objektbezeichnung

□ Dach, Neigung

□ von Füllkörpern

□ abweichende Bauweise

□ Anbau

□ Hauptgeschosse

□ Fassade

□ best. Hausnummer

□ Füllkörper

□ Füllkörpernummer

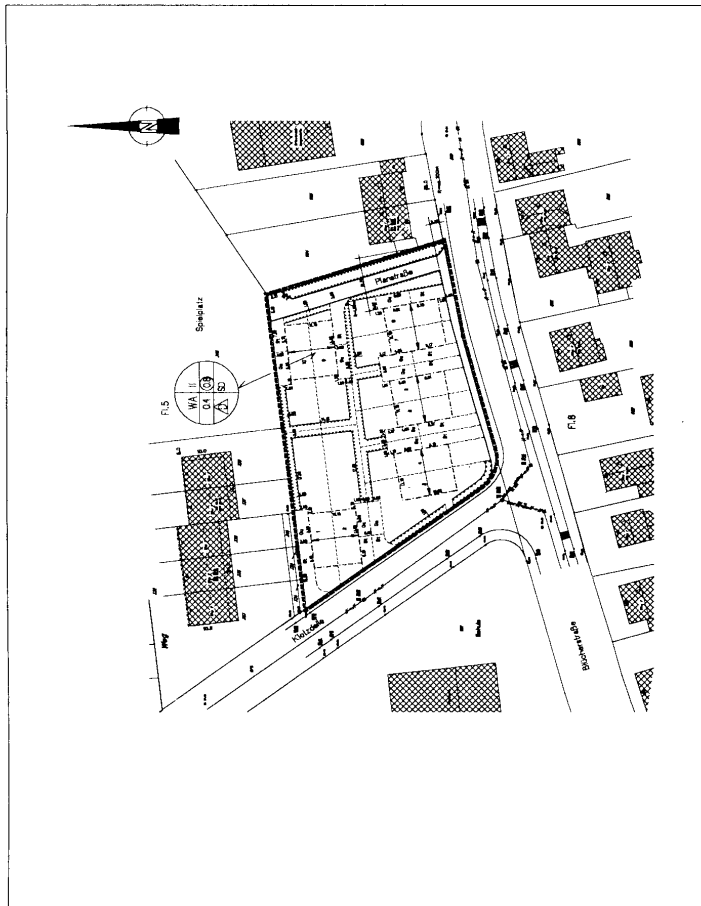
□ vorhandene Nebenanlage

□ best. Wohnhaus

□ best. Einfamilienhaus

□ best. Einfamilienhaus

Willen Planzeichner, dass Planzeichner nicht für Klärungen und Verneinungen in NW / Zeichenzeichen NW / REB, des Innenraums von 202/198-10 2



Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.	Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.	Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.	Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.
---	---	---	---

Mühlheim an der Ruhr

Verfahrenbezogener Bebauungsplan

Klotzdele/Bücherstraße - E 15W

Teil A

Maßstab 1:500

Planzeichnung

Gemarkung : Heßeln

Flur : 5

Flurstück : 348

Bauwerksverzeichnis

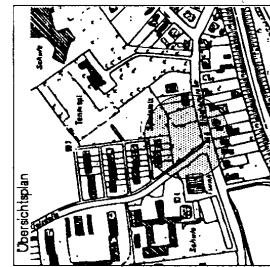
Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.

Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.

Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.

Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.

Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.



Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.	Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt. Der Entwurf der Festsetzung des Bauwerks ist in der Planung des Bauwerks festgelegt.
---	---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Klotzdelle / Blücherstraße – E 15 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 01.02.2000 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 09.03.2000 bis einschließlich 10.04.2000 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 07.02.2001

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



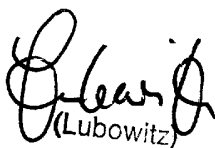
Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 07.09.2000 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 07.02.2001

Der Oberbürgermeister

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

