

Stadt Mülheim an der Ruhr

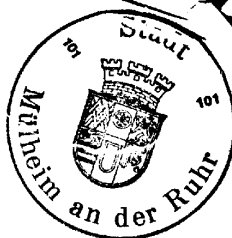
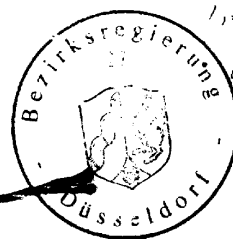
Bebauungsplan

„Tilsiter Straße / Oppspring“
G 13

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung

*gehört zur Verfügung
vom 03.07.1995*



Bebauungsplan "Tilsiter Straße/Oppspring - G 13"

I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Für die nach § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebiete sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

In den nach § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) im östlichen und südlichen Anschluß an die innere Erschließung des Plangebietes (Fläche mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anliegergrundstücke, der Allgemeinheit und der Versorgungsträger) darf die im Bebauungsplan mit der GRZ von 0,4 (WR I) bzw. von 0,3 (WR II) festgesetzte, maximal zu überbauende Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und überdachten und sonstigen Stellplätzen sowie deren Zufahrten um max. 30 % überschritten werden.

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

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1 In den nach § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) sind Garagen und und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i. V. m.
§ 12 Abs. 6, § 14
Abs. 1 und § 23
Abs. 5 BauNVO

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur insoweit zulässig, als die auf den Grundstücken zulässige überbaubare Grundstücksfläche nicht in Anspruch genommen ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i. V. m.
§ 14 Abs. 1 und
§ 23 Abs. 5 BauNVO

4. Begrünung

4.1 In den gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten neuen reinen Wohngebieten im östlichen und südlichen Anschluß an die innere Erschließung des Plangebietes (Flä-

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

che mit Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes) sowie südlich der Straße Oppspring sind die Dachflächen von überdachten Stellplätzen und Garagen extensiv mit regenerationsfähigen und trockenheitsresistenten Pflanzen wie Moosen, Gräsern und Kräutern, die sich selbst überlassen bleiben können, dauerhaft zu begrünen. Die Pflege wird auf das jährliche Entfernen von Fremdaufwuchs mit aggressiver Wurzelintensität (z. B. Quecke, Birke, Weide, Esche) beschränkt, sofern nicht andere Gründe eine häufigere Pflege bzw. darüber hinaus gehende Pflegemaßnahmen erforderlich machen. Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung wird darauf hingewiesen, daß die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind und der Runderlaß "Brandverhalten begrünter Dächer" vom 02.08.1989 (MBI. NW 1989 S. 1159/s. MBI. NW 232371) zu beachten ist.

5. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich von Eingriffen, die bei der Aufschließung der neuen Wohngebiete getätigt werden, sind in den zeichnerischen Festsetzungen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

- 5.1 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im Bebauungsplan mit K 1, K 2 und K 3 gekennzeichnet) sind die folgenden Bepflanzungen vorzunehmen.

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

- a) auf den im Bebauungsplan mit K 1 bezeichneten Flächen:
Bäume (Stammbüsche):
2 *Carpinus betulus* (Hainbuche),
2 *Quercus robur* (Stieleiche),
1 *Sorbus aucuparia* (Eberesche);

Sträucher:
10 *Cornus mas* (Kornelkirsche),
20 *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel),
40 *Corylus avellana* (Hasel),
20 *Crataegus spec.* (Weißdorn),
25 *Ligustrum vulgare* (Liguster),
10 *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche),
10 *Prunus spinosa* (Schlehe),
40 *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose),
20 *Viburnum lantana* (Wolliger Schnellball)

Die Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 St. einer Art mit 1 St. Pflanze pro 1,5 m² versetzt angeordnet zu pflanzen. Zur sofortigen räumlichen Wirksamkeit sind bei der Pflanzung 5 % (entspr.

ca. 10 St.) Solitärsträucher mit Ballen von den Arten *Corylus avellana*, *Cornus mas*, *Ligustrum vulgare* und *Viburnum lantana* zu verwenden. Der Rest ist als normale Sträucher ohne Ballen zu pflanzen.

- b) auf der im Bebauungsplan mit K 2 bezeichneten Fläche:

Sträucher:

10 *Cornus mas* (Kornelkirsche),
20 *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), 45 *Corylus avellana* (Hasel),
20 *Crataegus spec.* (Weißdorn),
30 *Ligustrum vulgare* (Liguster),
10 *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche),
15 *Prunus spinosa* (Schlehe),
45 *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose),
25 *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball).

Die Hecke ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1 m anzulegen. Hierdurch bleibt der gesetzlich geforderte Grenzabstand der stärker wachsenden Sträucher von 1 m gewährleistet. Es sind jeweils Gruppen von 3 -5 St. einer Art versetzt angeordnet zu pflanzen. Zur sofortigen räumlichen Wirksamkeit sind bei der Pflanzung 5 % (entspr. ca. 10 St.) Solitärsträucher mit Ballen von den Arten *Corylus avellana*, *Cornus mas*, *Ligustrum vulgare* und *Viburnum lantana* zu verwenden. Der Rest ist als normale Sträucher ohne Ballen zu pflanzen.

- c) auf der im Bebauungsplan mit K 3 bezeichneten Fläche:

Bäume (Hochstämme):

4 *Acer campestre* "Elsrijk"
(Feldahorn Elsrijk)

Bodendecker:

190 Stecklingsvermehrte Rosen (4 St/m²)

- 5.2 Im Bereich der Parkplatzanlagen (P) innerhalb der inneren Erschließungsfläche des Plangebietes (Fläche mit Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes) sind die folgenden Bepflanzungen vorzunehmen:

- a) Im Bereich der Parkplatzanlage (P), die östlich an die Tilsiter Straße angrenzt:

Einzelbäume (Hochstämme):

7 *Aesculus x carnea* "Briotii"
(Scharlach-Roß-Kastanie)

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

Bodendecker:
Stecklingsvermehrte Rosen

- b) Im Bereich der Parkplatzanlage (P), östlich des Gebäudes Tilsiter Straße 73:

Einzelbäume (Hochstämme):
5 Aesculus x carnea "Briotii"
(Scharlach-Roß-Kastanie)

Bodendecker:
Stecklingsvermehrte Rosen

- 5.3 Soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den nach § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebieten westlich und nördlich der Memelstraße sowie östlich der Tilsiter Straße und im Einmündungsbereich der Memelstraße in die Straße Oppspring eine zusätzliche Bebauung zulässig ist, ist die mit einer zusätzlichen Bebauung verbundene Versiegelung von Grundstücksflächen durch zusätzliche Bepflanzungen auf dem Baugrundstück auszugleichen. Je angefangene 50 m² zusätzlicher Versiegelung sind auf dem Baugrundstück ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sowie zusätzlich 5 landschaftsgerechte Solitärsträucher in einer Mindesthöhe von 1,25 m über Bodenniveau zu pflanzen. Die anzupflanzenden Baum- und Straucharten sind aus den Pflanzlisten zu Punkt 5.1 und 5.2 dieser textlichen Festsetzungen auszuwählen.

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

- 5.4 Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergrundstücke, der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzten Fläche sind

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

- für die vorgesehenen Parkplätze ausschließlich Rasengittersteine
- und für die Geh- und Fahrflächen nur wasser-durchlässige Materialien wie offenfugiges Pflaster oder vergleichbare Materialien zu verwenden.

- 5.5 Für Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken in den neuen reinen Wohngebieten (WR) im östlichen und südlichen Anschluß an die innere Erschließung des Plangebietes (Fläche mit Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes) sowie südlich der Straße Oppspring sind ausschließlich Rasengittersteine zu verwenden. Für die übrigen Hauszuwegungen sind nur wasser-durchlässige Materialien, wie z. B. Ra-

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

sengittersteine, offenfugiges Pflaster oder vergleichbare Materialien zu verwenden.

6. Sonstige Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

- 6.1 Die im Bebauungsplan zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergrundstücke, der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Gestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB
i. V. m. § 81
Abs. 1 Nr. 1 und
4 sowie Abs. 4
BauNVO

- 7.1 Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, daß städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Hauptbaukörper gestalterisch unterordnen.

- 7.2 Für die Hauptbaukörper sind, unter Beachtung der festgelegten Firstrichtung, nur Satteldächer zulässig. Für die eingeschossige Bebauung wird eine Dachneigung von 42° bis 48°, für die zweigeschossige Bebauung eine Dachneigung bis max. 38° festgesetzt. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

- 7.3 Hauszuwegungen sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Die Gesamtbreite der Hauszuwegungen und Grundstückszufahrten von insgesamt 4 m Breite je Grundstück darf nicht überschritten werden.

- 7.4 Der äußere Schnittpunkt von Außenwandflächen und eingedeckten Dachflächen darf bei den Gebäuden maximal 0,85 m oberhalb der darunter liegenden Rohdecke liegen.

- 7.5 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.

- 7.6 Zur Einfriedigung der Vorgärten und als Abgrenzung zwischen den jeweiligen Baugrundstücken sind nur lebende Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Geschlossene Einfriedigungen zum Zweck des

Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

II Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim innerhalb des 4 km-Kreises. Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 9 Abs. 6 BauGB
i. V. m. §§ 12 bis
18 a LuftVG

III Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungs- aufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
2. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen über den Planbereich durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung besteht kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht ganz auszuschließen, daß Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grund sind Erdbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Erdbauarbeiten Munition oder Bomben gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung (Dezernat 22) zu benachrichtigen.

§ 15 DSchG NW

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. 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 zu benachrichtigen.

3. Vor Beginn der Baumaßnahme zur inneren Er-

schließung des Plangebietes ist der zu erhaltende Einzelbaum südlich des Gebäudes Tilsiter Straße 73 entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu sichern.

4. Das Bergamt Gelsenkirchen weist vorsorglich darauf hin, daß aufgrund der geologischen Gegebenheiten unbekannter, oberflächennaher Bergbau möglicherweise im Bereich des Plangebietes umgegangen ist, der bergbautische Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte. Sollten beim Ausgrab von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle, z. B. das DMT - Institut für Wasser- und Bodenschutz-, Baugrundinstitut bei der DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Franz-Fischer-Weg 61 in 45139 Essen, zu Rate zu ziehen.

Begründung für den Bebauungsplan "Tilsiter Straße/Oppspring - G 13"
gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Lage des Plangebietes / räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Tilsiter Straße/Oppspring - G 13" liegt im östlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Holthausen. Der Planbereich weist eine exponierte Lage am nördlichen Siedlungsrand im Übergang zu den anschließenden, überörtlich bedeutsamen Ausläufern des Regionalen Grünzugs C auf. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den baulichen Innenbereich zwischen der Tilsiter Straße, Memelstraße und der Straße Oppspring mit der vorhandenen Straßenrandbebauung, dem Gemeindezentrum der Evangelischen Kirche Holthausen sowie den unbebauten Grundstücksflächen des Gemeindezentrums. Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes 3,0 ha.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt die in die bauliche Innenentwicklung einbezogenen Flächen und bezieht die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche in den Geltungsbereich ein. Der räumliche Geltungsbereich wird durch folgende Straßen begrenzt:

Im Norden durch die Straße Oppspring,
im Osten und Süden durch die Memelstraße und
im Westen durch die Tilsiter Straße.

Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Holthausen, Flur 9.

1.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Holthausen. Die vorhandene Bebauung entlang der Tilsiter Straße und Memelstraße ist, wie auch die darüber hinaus anschließenden Wohnsiedlungsbereiche, durch eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dächern geprägt. Dabei überwiegt der Anteil an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem ebenfalls im Umfeld vorhandenen Mietwohnungsbau. Die in den räumlichen Geltungsbereich fallende westliche und nördliche Straßenrandbebauung an der Memelstraße weist überwiegend eingeschossige, giebelständige Einfamilienhäuser auf. Die Grundstücke haben eine Tiefe von ca. 35,0 bis 37,0 m bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 500 m². Im mittleren Abschnitt der Memelstraße besteht die vorhandene Bebauung aus drei II-geschossigen, traufständigen Wohngebäuden mit Walmdächern. An der Tilsiter Straße und der Straße Oppspring befinden sich darüber hinaus drei größere, II-geschossige, traufständige Doppelhäuser.

Weiterhin liegt innerhalb des Plangebietes das Gemeindezentrum der Evangelischen Kirche Holthausen. Dieses besteht aus Gemeinde-, Gemeindefohn- und Pfarrhaus sowie der Kindertagesstätte "Stöpsel". Die Gebäude stellen eine typische Bebauung aus den 60er Jahren dar. Die unbebauten Grundstücksflächen des Gemeindezentrums sind als Rasenflächen angelegt und bestimmen den Innenbereich des Baublocks. An diese Rasenfläche grenzen die teilweise intensiv genutzten Hausgärten der Wohngebäude an der Memelstraße und der Tilsiter Straße an.

Nach Osten, Süden und Westen schließen an den Planbereich die weiteren Wohngebiete des Stadtteils Holthausen an. Tertiäre Nutzungen und soziale Einrichtungen sind im engeren

Verflechtungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Im Norden reicht der überörtlich bedeutsame Freiraum als westlicher Ausläufer des Regionalen Grünzuges C an das Plangebiet heran. Das attraktive Naherholungsgebiet des Rumbachtales ist fußläufig erreichbar. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Wohnstraßen, der Tilsiter Straße, der Memelstraße und der Straße Oppspring.

Die Anbindung des Gebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr -ÖPNV- erfolgt über mehrere Straßenbahnlinien sowie eine Buslinie in der Zeppelinstraße. Die Fußwegeentfernung zu den Haltestellen an der Zeppelinstraße beträgt über die Tilsiter Straße ca. 300 m. Mit dem vorhandenen Straßenbahn- und Busangebot bestehen gute Anbindungen an die Stadtzentren Mülheim an der Ruhr und Essen.

In einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 bis 600 m sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Dazu gehören u. a. eine Grundschule, Läden des täglichen Bedarfs, Post und weitere Dienstleistungsangebote.

Zusammenfassend ist die Situation des Plangebietes aufgrund der gut erreichbaren Innenstadt, der Nähe zu den Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, der guten Anbindungen an den ÖPNV und der fußläufigen Erreichbarkeit wertvoller Naherholungsräume als attraktiver und hochwertiger Wohnstandort zu bewerten.

1.4 Vegetations- und Biotopsituation

Der innere Bereich des Plangebietes wird von einer großen Rasenfläche bestimmt, die während der Vegetationsperiode regelmäßig gemäht und gepflegt wird. In den Randbereichen sind vereinzelt kleine Gehölzgruppen, u. a. fünf alte Haselsträucher sowie weitere standorttypische und standortfremde Gehölze unterschiedlichen Alters vorhanden. Im südlichen Bereich wurde eine Obstbaumreihe derzeit mit jedoch nur geringem Baumholz angelegt. Die vorhandene Bebauung an der Memelstraße und Tilsiter Straße weist intensiv genutzte Hausgärten mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Zier- und Nutzgehölze auf.

Topographisch gesehen besteht ein leichtes Gefälle in Nord-Süd-Richtung, das damit in Richtung der Straße Oppspring leicht abfällt.

1.5 Eigentumsrechtliche Situation

Die Grundstücksflächen der vorhandenen Straßenrandbebauung stehen in privatem Einzeleigentum, die Straßenfläche Oppspring im Eigentum der Stadt Mülheim. Die übrigen Grundstücksflächen fallen in das Eigentum der Kirchengemeinde. Für die Teilflächen zur Realisierung der neuen Wohnbebauung wurde bereits ein Gesamterbbaurecht mit Datum vom 10.07.1991 bestellt, das im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen in Form von Einzelerbbau- oder Wohnungserbbau an einzelne Erwerber übertragen werden soll. Somit stehen die Grundstücksflächen im Plangebiet für die Verwirklichung der Planungsziele zur Verfügung und dem Vollzug des Bebauungsplanes eigentumsrechtliche Hindernisse nicht entgegen.

1.6 Altlasten

Für den Bereich liegen Verdachtsmomente wegen einer Belastung-durch Bodenkontaminationen nicht vor.

2. Rechtliche Situation / Planungsvorgaben

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf aus dem Jahre 1986 enthält für den Bereich des Bebauungsplans "Tilsiter Straße/ Oppspring -G 13" die Darstellung Wohnsiedlungsbereich.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche, kirchlichen Zwecken sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Kindereinrichtungen und Jugendeinrichtungen" dar.

Zur Verwirklichung der angestrebten Planungsziele war es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Im Parallelverfahren wird mit der 182. Teiländerung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf auf die Bereiche der bestehenden Einrichtungen beschränkt und in gleicher Größenordnung die Darstellung der Wohnbauflächen erweitert.

2.3 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Das Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar.

2.4 Fluchtlinienplan

Für die Tilsiter Straße, Memelstraße sowie für die Straße Oppspring besteht ein am 27.01.1954 förmlich festgestellter "Fluchtlinienplan des Geländes zwischen Tilsiter Straße, Oppspring, Hothauser Höfe, Zeppelinstraße", dessen bisher bestehende städtebauliche Festsetzungen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

3. Planungsanlaß und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Evangelische Kirchengemeinde Hothausen zählt seit Jahren rückläufige Mitgliederzahlen. Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sind ausreichend und werden in der vorhandenen Größenordnung zum Teil nicht mehr benötigt. Der in den späten 60er Jahren auf den Erweiterungsflächen geplante Kirchenneubau sowie der Kindergarten sind daher nicht mehr erforderlich, da auch anderweitig ausreichende kirchliche Einrichtungen zur Verfügung stehen. Auf dieser Grundlage besteht die Chance, die im inneren Bereich des Baublocks gelegenen, unbebauten Grundstücksflächen der Kirchengemeinde einer ergänzenden Wohnbebauung zuzuführen. Diese Planung wird vor dem Hintergrund verfolgt, zur Minderung des Defizites an Wohnraum und Baugrundstücken im Stadtgebiet, in erster Priorität brachliegende Baulandpotentiale im erschlossenen Innenbereich zu mobilisieren. Insbesondere bieten die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet die Möglichkeit, breiten Einkommenschichten die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, da vorgesehen ist, die Baugrundstücke in Erbpacht zu vergeben und dies zur Entwicklung einer sozial gerechten Wohnnutzung beitragen kann.

Zur Sicherung der baulichen Entwicklung des Plangebietes unter den geänderten Zielsetzungen und zur Regelung der damit verbundenen Eingriffe in den naturräumlichen Bestand war es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im wesentlichen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Das generelle Planungsziel des Bebauungsplanes besteht in der planungsrechtlichen Sicherung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung und Siedlungsabrundung.

Als Einzelziele stehen dabei im Vordergrund:

- Minderung des Wohnraummangels und des Defizites an verfügbaren Baugrundstücken für Einfamilienhäuser mit variablen Grundstücksgrößen
- Sicherung des vorhandenen Gemeindezentrums in der erforderlichen Größenordnung
- Sicherung der bestehenden Wohnbebauung
- Sicherung der erforderlichen Erschließung und verträgliche Gestaltung der notwendigen Verkehrsflächen durch Beschränkung der Querschnitte auf das erforderliche Maß bei verkehrsberuhigtem Ausbau mit integriertem Straßenbegleitgrün
- Sicherung eines stadtgestalterischen Standards für die zukünftige Bebauung zur Einfügung in das vorhandene Ortsbild.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die städtebauliche und gestalterische Konzeption widerspiegeln, wie sie sich aus der hochwertigen Wohnlage im Verflechtungsbereich und aus den aufgeführten städtebaulichen Zielen ergeben.

5.1 Reine Wohngebiete (WR)

Die angestrebte Neubebauung im Plangebiet soll als Siedlungsabrundung in die vorhandene Bebauung des Stadtteils eingefügt werden. Die vorhandene Bebauung ist durch eine reine Wohnbebauung, im wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser, ohne tertiäre Nutzungen geprägt. Darüber hinaus soll der verträgliche Übergang vom Siedlungsrand in den freien Landschaftsraum des Rumbachtales durch eine sinnvolle Funktionsabstufung sichergestellt werden.

Die Baugebiete im Plangebiet werden deshalb als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, um der vorhandenen Gebietsprägung gerecht zu werden.

Um jedoch den ausschließlichen Wohncharakter dieser Wohngebiete zu stärken und auch zukünftig zu sichern sowie insbesondere zur Vermeidung einer zusätzlichen Verkehrsbelastung für den inneren Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorgesehenen, privaten und minimierten Erschließung, wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z. B. Läden, nicht

störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke in den reinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

Die Nahversorgung der Bevölkerung ist durch die fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld auch künftig gewährleistet.

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen

Das Maß der baulichen Nutzung für die reinen Wohngebiete (WR) wird über die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (GRZ) und das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse ausreichend und abschließend im Bebauungsplan geregelt. Die zulässige Geschoßfläche ergibt sich aus dem nach Baunutzungsverordnung zulässigen Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete der Eckbebauung an der Tilsiter Straße/ Memelstraße, der Eckbebauung Oppspring/ Memelstraße und der südöstlichen Bebauung im mittleren Teilabschnitt der Memelstraße entsprechend dem Bestand für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II sowie für die übrige Wohnbebauung an der Memelstraße für die GRZ auf 0,4 und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf I als Obergrenzen beschränkt.

Mit diesen Festsetzungen wird die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und es wird darüber hinaus den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb der überbaubaren Flächen bauliche Ergänzungen in Form von funktionalen Anbauten vorzunehmen.

Im westlichen Anschluß an die vorhandene Bebauung im Einmündungsbereich Oppspring/ Memelstraße ist eine II-geschossige, ergänzende und die vorhandene städtebauliche Gestaltung aufnehmende Bebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hier für dieses Baugebiet die GRZ mit 0,3 und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Obergrenzen fest.

Die angestrebte Entwicklung von neuen Wohnbauflächen soll hauptsächlich im Innenbereich des Plangebietes auf den ehemaligen Erweiterungsflächen des Evang. Gemeindezentrums Holthausen erfolgen. Zur Einfügung der neuen Bebauung in die angrenzende Siedlungsstruktur, die überwiegend durch die I-geschossige Bebauung an der Memelstraße geprägt ist, wird für das reine Wohngebiet im inneren Bereich des Plangebietes das Maß der baulichen Nutzung für die GRZ auf 0,4 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf I als Höchstmaß beschränkt.

Im Bebauungsplan wird für die reinen Wohngebiete (WR), die für eine Neubebauung vorgesehen sind, darüber hinaus festgesetzt, daß die mit der jeweiligen GRZ festgelegte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten um max. 30 % überschritten werden darf. Diese Einschränkung gegenüber der sonst ohne besondere Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitung um 50% erfolgt zur Minderung der mit der zulässigen Bebauung verbundenen Versiegelung von Bodenbereichen.

Für die reinen Wohngebiete wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt, um einerseits die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten und andererseits eine übermäßige Verdichtung des Plangebietes zu verhindern.

Durch diese Festsetzung wird die durch die vorhandene Bebauung vorgegebene städtebau-

liche Prägung gewahrt und weiterentwickelt, die Bildung von privatem Einzeleigentum unterstützt und insbesondere den kleinteiligen Grundstücksverhältnissen Rechnung getragen. Weiterhin wird für diesen Bereich die Nutzungsentwicklung auf ein verträgliches Maß beschränkt, das der angestrebten, minimierten Erschließungskonzeption Rechnung tragen und eine aufgelockerte, durchgrünte Bauentwicklung ermöglichen soll.

Die Gärten der geplanten Wohnbebauung werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Sicherung der Erschließung und der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich nach Süden hin orientiert und im Zusammenhang mit den angrenzenden Hausgärten eine wirksame Freiraumvernetzung bilden.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sind überdachte Stellplätze und Garagen für die Wohnbaugebiete ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den hierfür festgesetzten Flächen zulässig; aus dem gleichen Grunde dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise nur insoweit errichtet werden, als die zulässige überbaubare Gesamtfläche nicht voll ausgenutzt wird.

In den reinen Wohngebieten (WR) nördlich und westlich der Memelstraße liegen Garagen und Nebenanlagen zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und genießen Bestandsschutz. Künftig sind Garagen und Nebenanlagen nur noch ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

5.1.2 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens und insbesondere zur Einfügung der Neubebauung in den vorhandenen Baubestand sieht der Bebauungsplan besondere Gestaltungsregeln vor. Eine angepaßte und verträgliche Begrenzung der Höhenentwicklung zur Sicherung des gesamträumlichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung der Baugebiete soll über die generelle Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse hinaus durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Drempeln erreicht werden. Zur Sicherung eines harmonischen baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird der Rahmen der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden festgelegt. Danach sind Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk vorgesehen, andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachformen bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan für die reinen Wohngebiete die Ausbildung der Dachform als Satteldach und den Bereich der zulässigen Dachneigungen vor.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird wesentlich durch die Gestaltung der Einfriedungen sowie die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen bestimmt. Auch hierfür wird durch den Bebauungsplan ein einheitlicher Gestaltungsrahmen vorgegeben. Das Anpflanzen von lebenden Hecken soll zu einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche in Ergänzung zu den darüber hinaus gehenden Festsetzungen zur Begrünung des Gesamtgebietes führen. Die Festsetzungen zur max. Breite der Hauszugänge und -zufahrten und den zu verwendenden Materialien sollen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicherstellen und gleichzeitig den Anteil an versiegelten Flächen begrenzen.

Trotz der Gestaltungsfestsetzungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bietet sich ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der einzelnen Bau-

grundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

5.2 Fläche für Gemeinbedarf

Das vorhandene Gemeindezentrum der Evangelischen Kirche Holthausen wird im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für Kinder- und Jugendeinrichtungen festgesetzt.

Die durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Kirchengrundstück sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,3 und der zulässigen Anzahl der Vollgeschoße auf II als Obergrenze sind aus der bestehenden Bebauung abgeleitet worden. Entsprechend der Zielvorstellung des Eigentümers, keine Erweiterungen am Standort mehr vorzunehmen, sollen mit diesen Festsetzungen die bestehende kirchlichen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.

5.3 Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Tilsiter Straße, die Memelstraße und die Straße Oppspring gesichert. Durch diese Straßen ist die bestehende Wohnbebauung insgesamt erschlossen. In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt lediglich die Straßenfläche Oppspring, die im vorhandenen Querschnitt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Bereiches wird über einen durchgehenden Wohnweg erfolgen, der im Westen an die Tilsiter Straße und im Norden an die Straße Oppspring angebunden wird. Drei kurze Stichwege werden, ausgehend von dem durchgehenden Wohnweg, die östlich vorgesehene Wohnbebauung erschließen. Durch dieses sparsame Erschließungssystem können die einzelnen Hausgruppen derart erschlossen werden, daß die neue Wohnbebauung ausschließlich in Nord-Süd-Richtung orientiert werden kann und insgesamt nach Süden ausgerichtete Hausgärten möglich sind.

Die inneren Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, daß einerseits die Querschnitte auf das notwendige Minimum reduziert werden und andererseits die Andienung durch Versorgungs-, Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge sichergestellt ist. Der durchgehende Wohnweg soll einen Gesamtquerschnitt von 5,0 m bzw. von 3,5 m im mittleren Teilabschnitt, die anschließenden Stichwege einen Querschnitt von 3,5 m erhalten. Aufgrund der geringen Erschließungslänge der Stichwege kann auf abschließende Wendemöglichkeiten verzichtet werden. Auf der Grundlage des zu erwartenden, geringen Verkehrsaufkommens ist der Ausbau der inneren Verkehrsflächen als Mischfläche ohne Trennung zwischen Fahr- und Fußwegbereich vorgesehen. Die Andienung des Plangebietes z.B. durch Müll- und Rettungsfahrzeuge ist mit den vorgesehenen Ausbauquerschnitten sichergestellt.

Zur Realisierung der angestrebten Wohnbebauung wurde vom derzeitigen Grundstückseigentümer bereits ein Gesamterbbaurechtsvertrag beurkundet, der mit der Erstellung der Wohnbebauung auf die jeweiligen Erwerber von Teilgrundstücken übertragen werden soll. Die Erschließung soll privat realisiert werden, die Erschließungsflächen sollen im privaten Eigentum bleiben und alle mit den Erschließungsflächen verbundenen Rechte, Pflichten und

die Verwaltung sollen im Rahmen einer Gemeinschaftsordnung geregelt werden, die Bestandteil der Erbbaurechtsverträge ist. Auf dieser Grundlage setzt der Bebauungsplan auf den Flächen der inneren Erschließung des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergrundstücke, der Allgemeinheit und der für die Ver- und Entsorgung des Gebietes zuständigen Leitungsträger fest. Zur Realisierung der für die Allgemeinheit sowie für die Versorgungsträger vorgesehenen Rechte bedarf es zusätzlicher vertraglicher Regelungen mit der Stadt und den jeweiligen Versorgungsunternehmen; im Vertrag mit der Stadt wären u. a. die Fragen der Verkehrssicherungspflicht, der Einräumung von Parkmöglichkeiten, der Beschilderung, Beleuchtung und Reinigung festzulegen.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll für die reinen Wohngebiete (WR) auf den jeweiligen Baugrundstücken und im Verlauf des Wohnweges zwischen der Tilsiter Straße und der Straße Oppspring erfolgen. Pro Einfamilienhaus sind eine Garage mit einem davorliegenden Stellplatz und bei der Mehrfamilienhausbebauung 2 Garagen oder Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.

Insgesamt wird damit für die reinen Wohngebiete (WR) im Plangebiet ein ausreichender Stellplatznachweis im Verhältnis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit gegeben sein. Für Besucher- und Anlieferverkehr sollen im Verlauf des Wohnweges insgesamt 15 Parkplätze, deren Benutzung für die Öffentlichkeit über vertragliche Regelungen sichergestellt werden soll, zur Verfügung stehen.

Der Nachweis des erforderlichen Stellplatzbedarfes für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche des Evangelischen Gemeindezentrums soll ebenfalls auf dem Baugrundstück erfolgen. An der Tilsiter Straße stehen bereits heute ausreichend Stellplätze für Besucher und Beschäftigte zur Verfügung.

Zur vertraglichen und harmonischen Einfügung der Oberflächengestaltung der Stellplätze sowie deren Zufahrten und zur Beschränkung der versiegelten Flächen in den neu festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) auf das unbedingt erforderliche Maß sieht der Bebauungsplan Regelungen in der Art vor, daß zur Oberflächenherstellung bei diesen Anlagen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig sind, und daß Grundstückszufahrten und Stellplätze nur in der notwendigen Breite befestigt werden dürfen.

Schallschutz

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der Tilsiter Straße, der Memeistraße und der Straße Oppspring sowie aufgrund der zu erwartenden geringfügigen Verkehrsbelastung auf der inneren Erschließungsstraße sind störende Lärmeinwirkungen auf die reinen Wohngebiete nicht zu erwarten und entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz nicht erforderlich.

5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Das Ziel des Bebauungsplanes, die vorhandenen Wohnbereiche städtebaulich sinnvoll zu arrondieren, um hierdurch einen Beitrag zur Minderung des Bedarfes an verfügbaren Baugrundstücken zu leisten, läßt sich nicht ohne Eingriffe in Natur und Landschaft verwirklichen.

Nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Land-

schaftsgesetzes NW ist es bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, erforderlich, das Vermeidungsgebot sowie die Ausgleichs- und Ersatzpflicht in die Abwägung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzubeziehen. Dazu gehören die Festsetzungen über Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie ggfs. Regelungen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

5.4.1 Ausgleichs- und Ersatzregelungen für die Baugebiete im inneren Bereich des Plangebietes

Die Vegetations- und Biotopsituation im Bereich der neuen Baugebiete im Inneren des Plangebietes wurde im Rahmen eines den Bebauungsplan begleitenden, landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und beurteilt. Der landschaftspflegerische Begleitplan stellt die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen dar und bewertet den Eingriff in Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt, bewertet und begründet. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist mit seinen textlichen Erläuterungen und zeichnerischen Darstellungen der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Versiegelung bestehender Freiflächen, den Verlust bzw. die Gefährdung von Gehölzstrukturen und die Veränderung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes. Darüber hinaus ist durch die Planung das Vermeidungs- und Minderungsgebot von Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, d.h. durch Beachtung der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Konflikte mit den Belangen der Natur und Landschaft, soweit möglich und mit den Planungszielen vereinbar, unterlassen bzw. gering gehalten. Hierzu zählen auch Schutzmaßnahmen, die dem Erhalt und der Sicherung wertvoller Gehölzbestände während der Bauzeit dienen.

Während der Verlust von Gehölzstrukturen, die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die kleinklimatischen Veränderungen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, ist für den Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt ein Ausgleich nur außerhalb des Bebauungsplanes möglich (siehe Abschnitt "Ersatzmaßnahmen").

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft, zu Gestaltungsmaßnahmen aufgrund der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, zu Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Beeinträchtigung der bestehenden Biotopsituation. Die Erforderlichkeit der Festsetzungen im Bebauungsplan nach Art und Umfang entsteht grundsätzlich durch die im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes auf der Grundlage des § 8a Bundesnaturschutzgesetz vorgenommenen Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie der Bestimmung von Ausgleichsmaßnahmen, die geeignet sind, diesen Eingriff qualitativ und quantitativ auszugleichen oder zu ersetzen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zu den Minderungsmaßnahmen, die im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgesehen sind, gehört die Beschränkung des Versiegelungsgrades in den für eine Neubebauung vorgesehen Baugebieten.

Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung, indem die GRZ für die reinen Wohngebiete auf 0,4 und für das reine Wohngebiet südlich der Straße Oppspring auf 0,3 als Obergrenze festgesetzt sind und darüber hinaus, daß durch die Grundflächen von Garagen, überdachten

und sonstigen Stellplätzen sowie deren Zufahrten die zulässige Grundfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück um max. 30 % überschritten werden darf.

Die Flächen der geplanten inneren Erschließung, der Garagen, der überdachten und sonstigen Stellplätze sowie deren Zufahrten auf den Baugrundstücken stellen einen wesentlichen Anteil an den zukünftig versiegelten Flächen dar. Um die natürliche Bodenfunktion zumindest zu einem Teil aufrecht zu erhalten und den Verlust von Grundwassereintrag zu mindern, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, daß für die Herstellung der Oberflächen bei Garagenzufahrten, Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken und im Bereich der inneren Erschließung sowie bei den Flächen der inneren Erschließung selber nur Oberflächenmaterialien verwendet werden dürfen, die eine Teilversickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Zur Minderung des Grades der Gesamtversiegelung wird die extensive Begrünung der Garagendächer und der überdachten Stellplätze festgesetzt. Maßnahme soll gleichzeitig der Verringerung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen durch den Eingriff in Natur und Landschaft, deren Aufwendungen von den zukünftigen Bauherren getragen werden müssen, dienen. Die Maßnahme der Dachbegrünung für die Garagengebäude und der überdachten Stellplätze ist danach Bestandteil der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Baugrundstücke, da sich diese aus den ohnehin von den Eigentümern zu tragenden Aufwendungen zur verträglichen baulichen Entwicklung ableitet. Die mit der Dachbegrünung möglicherweise verbundenen Mehrkosten für den erhöhten baulichen Aufwand bei der Herstellung der Dachkonstruktion stellt damit eine zumutbare Belastung für die Eigentümer dar.

Zur langfristigen Sicherung und zum Erhalt eines Einzelbaumes südlich des Gebäudes Tilsiter Straße 73 während der Durchführung von Baumaßnahmen sind im Zuge der Baumaßnahme für die innere Erschließung des Plangebietes die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu treffen. Im Bebauungsplan wird der Baum als zu erhalten festgesetzt und ein entsprechender Hinweis auf die erforderliche Schutzmaßnahme aufgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Biotopfunktionen im Bereich der neuen Baugebiete werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Beeinträchtigung erfolgt im Wesentlichen durch den Verlust und die Gefährdung vorhandener Gehölzbestände.

Als Ausgleich für den Eingriff und die Gefährdung bestehender Gehölzbestände ist nach den Berechnungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes die Anpflanzung von baumheckenartigen Gehölzgruppen auf einer Fläche von insgesamt 300 qm, einer Strauchhecke auf einer Fläche von insgesamt 330 qm an den östlichen und südlichen Baugebietsgrenzen der neuen Baugebiete und einer Baumreihe, einschließlich bodendeckender Gehölze, östlich der inneren Erschließung auf einer Fläche von 48 qm vorgesehen (Kompensationsmaßnahmen K 1, K 2 und K 3).

Zur Sicherung dieser Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Regelungen werden darüber hinaus die vorzunehmenden Bepflanzungen unter Hinweis auf die Pflanzlisten des landschaftspflegerischen Begleitplanes festgesetzt.

Die vorstehenden Maßnahmen und Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die bauliche Entwicklung der reinen Wohngebiete im inneren Teil des Plangebietes und die damit verbundenen Aufwendungen stellen keine unzumutbaren Bela-

stungen und Einschränkungen für die zukünftigen Eigentümer bzw. Bauherren dar. Ein wesentlicher Teil der Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand wird durch die Realisierung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgen. Die Verpflichtung zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen entsteht spätestens im Zusammenhang mit der Erteilung der ersten Baugenehmigung im Zuge der Realisierung der Gesamtmaßnahme. Darüber hinaus kann es den Verhandlungen zwischen Eigentümern und Bauherren überlassen bleiben, die festgesetzten Flächen für die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen einzelnen Baugrundstücken zuzuschlagen oder bei evtl. weitergehender privatrechtlicher Regelungen im Rahmen der vorgesehenen Erbbaurechtsverträge die Anlage und die dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen.

Im Bereich der zukünftigen Hausgärten südlich der inneren Erschließungsflächen (Gefahr- und Leitungsrecht) stehen derzeit acht junge Obstbäume, die bei Realisierung der Bebauung beseitigt werden müssen. Der erforderliche Eingriff wird im Rahmen der vorstehend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen (K 1, K 2 und K 3) ausgeglichen. Es wird darüber hinaus empfohlen, die Obstbäume innerhalb des Baugebietes umzupflanzen, da die Bäume aufgrund des Alters und des noch geringen Stammholzes dafür geeignet sind.

Grüngestaltungsmaßnahmen

Unabhängig von den aufgeführten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen soll der mit der neuen Bebauung verbundene Eingriff in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild ausgeglichen werden. Zur landschafts- und ortsgerechten Einbindung der Baukörper und der Erschließungsflächen sieht der Bebauungsplan auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes entsprechende Grüngestaltungsmaßnahmen vor. Dazu gehört die Anpflanzung von Einzelbäumen und bodendeckenden Gehölzen im Bereich der Parkplätze an der inneren Erschließung des Plangebietes. Insbesondere werden die vorgesehenen Parkplatzanlagen für die Allgemeinheit im Zuge der inneren Erschließung des Plangebietes damit verträglich in die städtebauliche und grünordnerische Gestaltung einbezogen.

Entsprechend diesen Zielen wird festgesetzt, daß entsprechend der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Begleitplanes eine Bepflanzung vorzunehmen ist. Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes zeigen die empfohlenen Baumstandorte.

Ersatzmaßnahmen

Wesentliche Auswirkungen durch die geplante Baumaßnahme werden durch die Versiegelung von bestehenden Freiflächen hervorgerufen. Während der Verlust von Gehölzstrukturen, die Beeinträchtigung des Ortsbildes und die kleinklimatischen Veränderungen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, können Maßnahmen als Ausgleich für die Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden, da eine entsprechende Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zur Verfügung steht.

Die Verwirklichung des Planungsziels, neue Wohnbauflächen zur Minderung des Wohnraum- und Baugrunddefizites im Stadtgebiet der Stadt Mülheim zu entwickeln, wird höher bewertet als der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich des Bebauungsplangebietes. Mit dem Bebauungsplan sollen Baulandpotentiale innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches planungsrechtlich entwickelt werden, deren äußere Erschließung über die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits gesichert ist. Der Verlust und die Gefährdung von Gehölzbeständen werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen, die Durchführung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes beschränkt

sich auf den erforderlichen Ersatz des Eingriffes in die natürliche Bodenfunktion durch Überbauung und Teilversiegelung von bisherigen Wiesenflächen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan sieht als mögliche Ersatzmaßnahme die ökologische Aufwertung einer Fläche außerhalb des Bebauungsplanes vor. Bei der Ermittlung des Ersatzumfanges wird davon ausgegangen, daß die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung der Bodenversiegelung in den neuen Baugebieten umgesetzt werden, da sich ansonsten der Kompensationsflächenbedarf erhöht. Als Ersatzmaßnahme wären die Entsiegelung einer Fläche und Rückführung in naturnahe Nutzung, Umwandlung einer Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche oder ökologisch qualitativ gleichwertige Maßnahmen geeignet.

Vom Träger der Baumaßnahme kann eine entsprechende Fläche auch außerhalb des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden.

Der landschaftspflegerische Begleitplan enthält die Berechnung einer entsprechenden Ersatzgeldzahlung an die Stadt Mülheim an der Ruhr. Nach gesetzlicher Grundlage ist das Ersatzgeld zweckgebunden für Maßnahmen im Bereich Natur und Landschaft zu verwenden. Die Regelung der Ersatzgeldzahlung ist Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Träger der Baumaßnahme.

5.4.2 Zusätzliche Bebauung in den Baugebieten an der Tilsiter Straße und der Memelstraße

In den Baugebieten östlich der Tilsiter Straße sowie nördlich und westlich der Memelstraße sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl) in Ergänzung der vorhandenen Bebauung bauliche Erweiterungen sowie zusätzliche, untergeordnete Nebenanlagen und Garagen planungsrechtlich zulässig. Inwieweit derartige bauliche Ergänzungen zukünftig vorgenommen werden, ist nicht vorhersehbar. Eine Festschreibung der überbauten und versiegelten Flächen der Grundstücke auf den derzeitigen Bestand wäre mit einer unzumutbaren Einschränkung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke verbunden. Andererseits weisen die Grundstücke insgesamt eine durchschnittliche Größe auf, die bei baulichen Ergänzungen bzw. zusätzlichen Versiegelungen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück selber zulassen.

Werden auf den Baugrundstücken zusätzliche bauliche Maßnahmen im Rahmen der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen und damit gegenüber dem Bestand zusätzliche Grundstücksflächen versiegelt, sind zum Ausgleich bzw. zur Minderung des Eingriffs zusätzliche Bepflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen, die nach ihrer Art und Umfang geeignet sind, den Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung auszugleichen. Der Bebauungsplan sieht entsprechende Pflanzmaßnahmen durch textliche Festsetzung vor.

Diese Regelung dient zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bei zusätzlicher Versiegelung von Grundstücksflächen über den Bestand hinaus und ist daher für die Eigentümer bzw. Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung der neuen Baugebiete des Plangebietes kann auf die vorhandenen Netzstrukturen aufgebaut werden. Dieses trifft insbesondere auf die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation sowie Gas zu. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Erschließungsflächen sind im Umfang so bemessen,

daß die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können. Die Errichtung möglicherweise erforderlicher Versorgungsanlagen, wie z. B. Kompaktstationen der RWE, werden durch die Versorgungsträger privatrechtlich geregelt.

Mit der im Dezember 1994 vollzogenen Stilllegung der Regenüberläufe Zeppelinstraße und Oppspring ist die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes gesichert.

Bei der Berechnung des künftigen Aufkommens an Niederschlagswasser wurde ein Gesamtversiegelungsgrad von 36 % im Plangebiet zugrundegelegt. Ein Gesamtversiegelungsgrad von 40 % wird im Plangebiet nicht überschritten. Eine bodengutachterliche Untersuchung hat ergeben, daß eine wasserführende Kiesschicht über bindigem Boden im Plangebiet entgegen der oberflächigen Hangneigung verläuft. Die dadurch möglicherweise gegebene Stauwasserbildung ist bei der Beurteilung von zusätzlichen Maßnahmen zur Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser der Dachflächen zu berücksichtigen.

Zur Wiederverwendung von verwertbarem Müll (Glas / Papier) befindet sich außerhalb des Plangebietes im Einmündungsbereich Tilsiter Straße / Oppspring ein Standplatz für Wertstoffsammelbehälter.

5.6 Alternativen und Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung der übergeordneten städtischen Entwicklungspläne sowie des gestiegenen Bedarfes an Wohnraum und verfügbaren Baugrundstücken zur Bildung von privatem Einzeleigentum bieten sich keine grundsätzlich alternativen Nutzungen für die baulichen Entwicklungsflächen im Plangebiet an. Eine denkbare Alternative würde die Arrondierung der Straßenrandbebauung an der Straße Oppspring und die Belassung der inneren Flächen im Plangebiet als Erweiterungsflächen des Evangelischen Gemeindezentrums Holthausen beinhalten. Da diese Flächen jedoch nicht mehr als Erweiterungsflächen für das Gemeindezentrum erforderlich sind und der Bedarf an Baugrundstücken im Rahmen der Innenentwicklung besteht, wäre eine weitere Festschreibung der bestehenden Situation im Plangebiet nicht mit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Holthausen vereinbar. Darüber hinaus wird die Zielvorstellung Wohnungsbau von der Eigentümerin der baulichen Entwicklungsflächen mitgetragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von ca. 22 Wohnhäusern. Bei der Verwirklichung der Neubebauung werden sich weder aus der Wohndichte noch aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Wechselwirkungen auf die benachbarten Wohnbereiche ergeben, die unzumutbar sind oder eine nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnqualität nach sich ziehen.

Notwendig werdende Anlagen zur verkehrlichen Erschließung der zukünftigen Neubebauung werden von dem Träger der Baumaßnahme privat realisiert und unterhalten, so daß insoweit Investitions- und Folgekosten für den Haushalt der Stadt Mülheim an der Ruhr nicht entstehen.

Die zukünftige Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Telekommunikation wird unter Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze durch die Versorgungsträger vorgenommen.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung kommt es zum Verlust von unversiegelten Freiflächen und Gehölzbeständen. Diese unvermeidbar entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Hierfür erforderliche Flächen sind zum Teil innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Im Rahmen der Bilanzierung von

Eingriff und Ausgleich kann eine volle Kompensation nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erreicht werden. In Abwägung der berührten Belange wird der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum jedoch der Vorrang eingeräumt.

6. Flächenbilanz

Reine Wohngebiete	20.075 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	6.250 m ²
Öffentliche Erschließungsflächen	1.850 m ²
Private Erschließungsflächen	1.625 m ²
Plangebiet insgesamt	29.800 m ²

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplanes werden nicht erforderlich, da die Verwirklichung der Planungsziele durch entsprechende privatrechtliche bzw. öffentlich/rechtliche Regelungen gesichert werden soll.

8. Frühzeitige Bürgerbeteiligung, Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

In der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde mehrheitlich die vorgesehene Aufschließung des Geländes zu Wohnbauzwecken begrüßt. Weder in der Bürgerversammlung noch im Rahmen der Einzelanhörung sind Hinweise zu Unverträglichkeiten gegeben worden, die eine Änderung der Planungskonzeption erfordert hätte.

Gegen die Ziele des Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Soweit bisher die ordnungsgemäße Entwässerung der Baugrundstücke als nicht gesichert galt, ist festzustellen, daß nach der inzwischen vollzogenen Stilllegung der Regenüberläufe die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

Hinweise und Anregungen wurden weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der BUND (Kreisgruppe Mülheim an der Ruhr) hatte nach Durchsicht der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgetragen, daß die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht geeignet seien, den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Er führte aus, daß die gemäß Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung vorgegebenen Arten teilweise nicht zur heimischen Flora (in Mülheim) zählen. Auch die unter Ziffer 5.2 aufgeführte Kastanienart sei fremdländisch; solche Anpflanzungen seien zur Kompensation nicht anrechenbar. Bei den in der Liste genannten "stecklingsvermehrten Rosen" mangle es an einer Angabe der Art.

Die Quantifizierung des Eingriffs sei nicht nachvollziehbar, daher ließe sich auch die Mindestkompensations- bzw. Ersatzfläche für außerhalb des Plangebietes noch erforderliche Ersatzmaßnahmen nicht ermitteln. Von den alternativ genannten Ersatzmaßnahmen scheide nach Erfahrung des BUND für "Mülheimer Verhältnisse" die Entsiegelung einer Fläche aus; ohne konkreten Flächenbezug könne die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Brachfläche nicht unbedingt als sinnvoll angesehen werden.

Die Ausführungen des BUND wurden geprüft. Es besteht jedoch kein Anlaß, die vorgesehenen Regelungen zu ändern oder zu ergänzen. Bei den Angaben zur Verwendung von Pflan-

zenarten handelt es sich überwiegend um Arten der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. um standortgerechte Gehölze, die in Randbereichen zu Wohngebieten durchaus akzeptierbar sind, zumal die Flächen nicht sehr groß sind. Eine ausschließliche Verwendung der heimischen Flora sollte für Schutzgebiete bzw. freie Landschaft erfolgen, nicht aber für baulich geprägte Gebiete.

Die Anpflanzung der Roßkastanien ist als Gestaltungsmaßnahme vorgesehen und nicht als Ausgleich und dient der Einbindung der Baukörper und Erschließungsflächen sowie als Gliederungselement. Im Bereich der Parkplatzanlagen ist die vorgegebene Unterart besonders geeignet, weil sie keine Früchte ausbildet und somit Schäden an abgestellten Fahrzeugen weitestgehend ausgeschlossen sind.

Sowohl Biotoptypenkartierung, Bewertung als auch Quantifizierung und Mindestkompensationsfläche sind nach anerkannten Methoden im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und von den Fachämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr überprüft worden.

Die Flächenentsiegelung als Ersatzmaßnahme außerhalb des Planbereiches war nur beispielsweise genannt, in diesem Fall jedoch nicht realisierbar. Auch die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Brachfläche ist zeitnah nicht durchführbar. Zwei planerisch geeignete Flächen für diese Ersatzmaßnahmen standen aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung. Deshalb sind Regelungen getroffen worden, die im Rahmen eines abgestimmten Vertrages eine Ersatzgeldleistung festlegen.

Stadtl MULHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan
"Tilsiter Straße/Oppspring - G13"
Flur 9
Gemarkung Holthausen

Maßstab:
 1:1000

Der Bebauungsplan ist ein Teil der Gemeindeordnung für die Städte und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen. Er ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Raumordnung und dient der Sicherung der öffentlichen Interessen an der ordnungsgemäßen Entwicklung und Nutzung des Gemeindegebietes.

Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Raumordnung und dient der Sicherung der öffentlichen Interessen an der ordnungsgemäßen Entwicklung und Nutzung des Gemeindegebietes.

Legende:

Flur 9

Flur 8

Flur 10

Flur 11

Flur 12

Flur 13

Flur 14

Flur 15

Flur 16

Flur 17

Flur 18

Flur 19

Flur 20

Flur 21

Flur 22

Flur 23

Flur 24

Flur 25

Flur 26

Flur 27

Flur 28

Flur 29

Flur 30

Flur 31

Flur 32

Flur 33

Flur 34

Flur 35

Flur 36

Flur 37

Flur 38

Flur 39

Flur 40

Flur 41

Flur 42

Flur 43

Flur 44

Flur 45

Flur 46

Flur 47

Flur 48

Flur 49

Flur 50

Flur 51

Flur 52

Flur 53

Flur 54

Flur 55

Flur 56

Flur 57

Flur 58

Flur 59

Flur 60

Flur 61

Flur 62

Flur 63

Flur 64

Flur 65

Flur 66

Flur 67

Flur 68

Flur 69

Flur 70

Flur 71

Flur 72

Flur 73

Flur 74

Flur 75

Flur 76

Flur 77

Flur 78

Flur 79

Flur 80

Flur 81

Flur 82

Flur 83

Flur 84

Flur 85

Flur 86

Flur 87

Flur 88

Flur 89

Flur 90

Flur 91

Flur 92

Flur 93

Flur 94

Flur 95

Flur 96

Flur 97

Flur 98

Flur 99

Flur 100

Flur 101

Flur 102

Flur 103

Flur 104

Flur 105

Flur 106

Flur 107

Flur 108

Flur 109

Flur 110

Flur 111

Flur 112

Flur 113

Flur 114

Flur 115

Flur 116

Flur 117

Flur 118

Flur 119

Flur 120

Flur 121

Flur 122

Flur 123

Flur 124

Flur 125

Flur 126

Flur 127

Flur 128

Flur 129

Flur 130

Flur 131

Flur 132

Flur 133

Flur 134

Flur 135

Flur 136

Flur 137

Flur 138

Flur 139

Flur 140

Flur 141

Flur 142

Flur 143

Flur 144

Flur 145

Flur 146

Flur 147

Flur 148

Flur 149

Flur 150

Flur 151

Flur 152

Flur 153

Flur 154

Flur 155

Flur 156

Flur 157

Flur 158

Flur 159

Flur 160

Flur 161

Flur 162

Flur 163

Flur 164

Flur 165

Flur 166

Flur 167

Flur 168

Flur 169

Flur 170

Flur 171

Flur 172

Flur 173

Flur 174

Flur 175

Flur 176

Flur 177

Flur 178

Flur 179

Flur 180

Flur 181

Flur 182

Flur 183

Flur 184

Flur 185

Flur 186

Flur 187

Flur 188

Flur 189

Flur 190

Flur 191

Flur 192

Flur 193

Flur 194

Flur 195

Flur 196

Flur 197

Flur 198

Flur 199

Flur 200

Flur 201

Flur 202

Flur 203

Flur 204

Flur 205

Flur 206

Flur 207

Flur 208

Flur 209

Flur 210

Flur 211

Flur 212

Flur 213

Flur 214

Flur 215

Flur 216

Flur 217

Flur 218

Flur 219

Flur 220

Flur 221

Flur 222

Flur 223

Flur 224

Flur 225

Flur 226

Flur 227

Flur 228

Flur 229

Flur 230

Flur 231

Flur 232

Flur 233

Flur 234

Flur 235

Flur 236

Flur 237

Flur 238

Flur 239

Flur 240

Flur 241

Flur 242

Flur 243

Flur 244

Flur 245

Flur 246

Flur 247

Flur 248

Flur 249

Flur 250

Flur 251

Flur 252

Flur 253

Flur 254

Flur 255

Flur 256

Flur 257

Flur 258

Flur 259

Flur 260

Flur 261

Flur 262

Flur 263

Flur 264

Flur 265

Flur 266

Flur 267

Flur 268

Flur 269

Flur 270

Flur 271

Flur 272

Flur 273

Flur 274

Flur 275

Flur 276

Flur 277

Flur 278

Flur 279

Flur 280

Flur 281

Flur 282

Flur 283

Flur 284

Flur 285

Flur 286

Flur 287

Flur 288

Flur 289

Flur 290

Flur 291

Flur 292

Flur 293

Flur 294

Flur 295

Flur 296

Flur 297

Flur 298

Flur 299

Flur 300

Flur 301

Flur 302

Flur 303

Flur 304

Flur 305

Flur 306

Flur 307

Flur 308

Flur 309

Flur 310

Flur 311

Flur 312

Flur 313

Flur 314

Flur 315

Flur 316

Flur 317

Flur 318

Flur 319

Flur 320

Flur 321

Flur 322

Flur 323

Flur 324

Flur 325

Flur 326

Flur 327

Flur 328

Flur 329

Flur 330

Flur 331

Flur 332

Flur 333

Flur 334

Flur 335

Flur 336

Flur 337

Flur 338

Flur 339

Flur 340

Flur 341

Flur 342

Flur 343

Flur 344

Flur 345

Flur 346

Flur 347

Flur 348

Flur 349

Flur 350

Flur 351

Flur 352

Flur 353

Flur 354

Flur 355

Flur 356

Flur 357

Flur 358

Flur 359

Flur 360

Flur 361

Flur 362

Flur 363

Flur 364

Flur 365

Flur 366

Flur 367

Flur 368

Flur 369

Flur 370

Flur 371

Flur 372

Flur 373

Flur 374

Flur 375

Flur 376

Flur 377

Flur 378

Flur 379

Flur 380

Flur 381

Flur 382

Flur 383

Flur 384

Flur 385

Flur 386

Flur 387

Flur 388

Flur 389

Flur 390

Flur 391

Flur 392

Flur 393

Flur 394

Flur 395

Flur 396

Flur 397

Flur 398

Flur 399

Flur 400

Flur 401

Flur 402

Flur 403

Flur 404

Flur 405

Flur 406

Flur 407

Flur 408

Flur 409

Flur 410

Flur 411

Flur 412

Flur 413

Flur 414

Flur 415

Flur 416

Flur 417

Flur 418

Flur 419

Flur 420

Flur 421

Flur 422

Flur 423

Flur 424

Flur 425

Flur 426

Flur 427

Flur 428

Flur 429

Flur 430

Flur 431

Flur 432

Flur 433

Flur 434

Flur 435

Flur 436

Flur 437

Flur 438

Flur 439

Flur 440

Flur 441

Flur 442

Flur 443

Flur 444

Flur 445

Flur 446

Flur 447

Flur 448

Flur 449

Flur 450

Flur 451

Flur 452

Flur 453

Flur 454

Flur 455

Flur 456

Flur 457

Flur 458

Flur 459

Flur 460

Flur 461

Flur 462

Flur 463

Flur 464

Flur 465

Flur 466

Flur 467

Flur 468

Flur 469

Flur 470

Flur 471

Flur 472

Flur 473

Flur 474

Flur 475

Flur 476

Flur 477

Flur 478

Flur 479

Flur 480

Flur 481

Flur 482

Flur 483

Flur 484

Flur 485

Flur 486

Flur 487

Flur 488

Flur 489

Flur 490

Flur 491

Flur 492

Flur 493

Flur 494

Flur 495

Flur 496

Flur 497

Flur 498

Flur 499

Flur 500

Flur 501

Flur 502

Flur 503

Flur 504

Flur 505

Flur 506

Flur 507

Flur 508

Flur 509

Flur 510

Flur 511

Flur 512

Flur 513

Flur 514

Flur 515

Flur 516

Flur 517

Flur 518

Flur 519

Flur 520

Flur 521

Flur 522

Flur 523

Flur 524

Flur 525

Flur 526

Flur 527

Flur 528

Flur 529

Flur 530

Flur 531

Flur 532

Flur 533

Flur 534

Flur 535

Flur 536

Flur 537

Flur 538

Flur 539

Flur 540

Flur 541

Flur 542

Flur 543

Flur 544

Flur 545

Flur 546

Flur 547

Flur 548

Flur 549

Flur 550

Flur 551

Flur 552

Flur 553

Flur 554

Flur 555

Flur 556

Flur 557

Flur 558

Flur 559

Flur 560

Flur 561

Flur 562

Flur 563

Flur 564

Flur 565

Flur 566

Flur 567

Flur 568

Flur 569

Flur 570

Flur 571

Flur 572

Flur 573

Flur 574

Flur 575

Flur 576

Flur 577

Flur 578

Flur 579

Flur 580

Flur 581

Flur 582

Flur 583

Flur 584

Flur 585

Flur 586

Flur 587

Flur 588

Flur 589

Flur 590

Flur 591

Flur 592

Flur 593

Flur 594

Flur 595

Flur 596

Flur 597

Flur 598

Flur 599

Flur 600

Flur 601

Flur 602

Flur 603

Flur 604

Flur 605

Flur 606

Flur 607

Flur 608

Flur 609

Flur 610

Flur 611

Flur 612

Flur 613

Flur 614

Flur 615

Flur 616

Flur 617

Flur 618

Flur 619

Flur 620

Flur 621

Flur 622

Flur 623

Flur 624

Flur 625

Flur 626

Flur 627

Flur 628

Flur 629

Flur 630

Flur 631

Flur 632

Flur 633

Flur 634

Flur 635

Flur 636

Flur 637

Flur 638

Flur 639

Flur 640

Flur 641

Flur 642

Flur 643

Flur 644

Flur 645

Flur 646

Flur 647

Flur 648

Flur 649

Flur 650

Flur 651

Flur 652

Flur 653

Flur 654

Flur 655

Flur 656

Flur 657

Flur 658

Flur 659

Flur 660

Flur 661

Flur 662

Flur 663

Flur 664

Flur 665

Flur 666

Flur 667

Flur 668

Flur 669

Flur 670

Flur 671

Flur 672

Flur 673

Flur 674

Flur 675

Flur 676

Flur 677

Flur 678

Flur 679

Flur 680

Flur 681

Flur 682

Flur 683

Flur 684

Flur 685

Flur 686

Flur 687

Flur 688

Flur 689

Flur 690

Flur 691

Flur 692

Flur 693

Flur 694

Flur 695

Flur 696

Flur 697

Flur 698

Flur 699

Flur 700

Flur 701

Flur 702

Flur 703

Flur 704

Flur 705

Flur 706

Flur 707

Flur 708

Flur 709

Flur 710

Flur 711

Flur 712

Flur 713

Flur 714

Flur 715

Flur 716

Flur 717

Flur 718

Flur 719

Flur 720

Flur 721

Flur 722

Flur 723

Flur 724

Flur 725

Flur 726

Flur 727

Flur 728

Flur 729

Flur 730

Flur 731

Flur 732

Flur 733

Flur 734

Flur 735

Flur 736

Flur 737

Flur 738

Flur 739

Flur 740

Flur 741

Flur 742

Flur 743

Flur 744

Flur 745

Flur 746

Flur 747

Flur 748

Flur 749

Flur 750

Flur 751

Flur 752

Flur 753

Flur 754

Flur 755

Flur 756

Flur 757

Flur 758

Flur 759

Flur 760

Flur 761

Flur 762

Flur 763

Flur 764

Flur 765

Flur 766

Flur 767

Flur 768

Flur 769

VEREINFACHTER LBP ZUM BEBAUUNGSPLAN G 13 "OPPSPRING / TILSITER STRASSE"

KARTE 3 : MASSNAHMEN

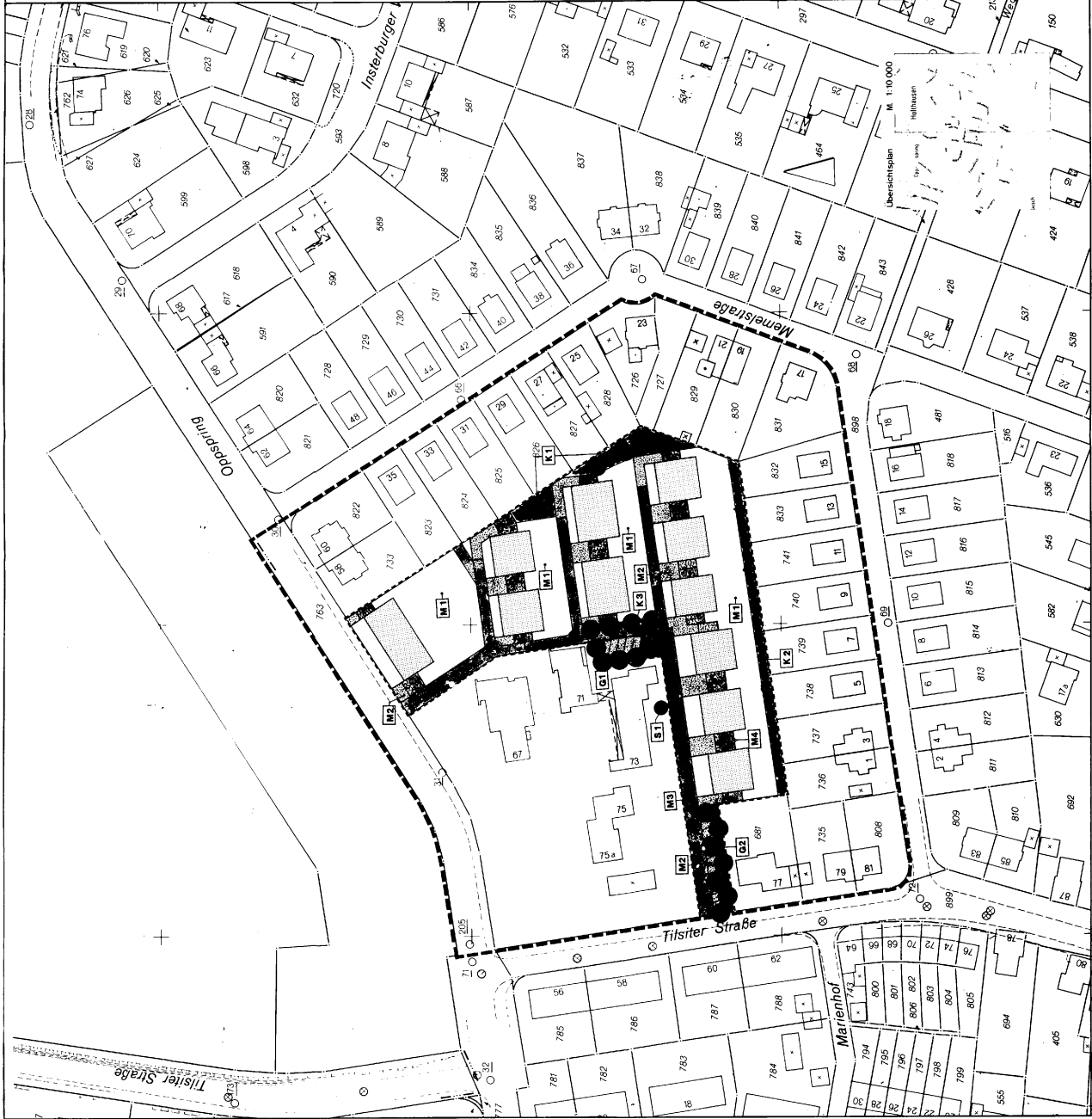
- Schutzmaßnahmen**
- S1 Schutz vorhandener wertvoller Gebietsstände während der Bauphase entsprechend der DIN 6820
- Minderungsmaßnahmen**
- M1 Reduzierung der zusätzlichen Flächenversiegelung innerhalb in privaten Grundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß
 - M2 Befestigung der Stellplätze sowie der Grenzparzellen mit Pflastersteinen
 - M3 Befestigung der Erschließungsstraße mit Belagpflaster
 - M4 Begrünung der Grenzparzelle

- Kompensationsmaßnahmen**
- Kompensationsmaßnahmen für den Verlust der Belagfunktion
- K1 Anpflanzung von baumheckenartigen Gehölzgruppen
 - K2 Anpflanzung einer Strauchhecke
 - K3 Anpflanzung einer Baumscheibe und bodendeckender Gebälze

- Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Boden- und Klimaschutzes durch die Verengung zulässig nutzbarer Bodenfläche**
- K4 Errichtung einer kompletten Fläche oder Erweiterung z.Z. intensiv bewirtschafteter Flächen durch die Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen für das Mahlen von Getreide (bzw. andere landwirtschaftliche Nutzungsformen) zu suchen.

- Gestaltungsmaßnahmen**
- G1/ G2 Anpflanzung von Einzelbäumen und bodendeckenden G2 Gehölzen

- Nachrichtlich**
- Flächen für Wohngebäude



AUFTRAGSGEBER:
HERR GEMEINSCHAFT FÜR
SCHULLEHRENTWURF BAUER MHH
DÜRENDER STR. 10 4600 GERMANY

AUFTRAGSNUMMER:
VEREINFACHTER LBP ZUM B.P.L.N. G 13
"OPPSPRING / TILSITER STRASSE"

KARTE 3 : MASSNAHMEN

LEITER:
LESTER
ALBERT
BIELEFELD

VERMÄSSUNG:
14.02.2008 08:57
14.02.2008 08:57

Bebauungsplan

" Tilsiter Straße - Oppspring G 13 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 08.09.1994 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 14.10.1994 bis einschließlich 14.11.1994 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 30.03.1995

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 23.03.1995 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 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 30.03.1995

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

