

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 14.07.1992 A.Z. 35.2-12.07.1992 (Mül L 12)

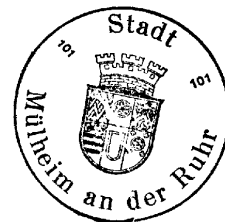
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan

„Broicher Waldweg - Ost / L 12“

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan "Broicher Waldweg/Ost - L 12"

1. Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung:

Die Traufe der Hauptgebäude darf die Höhe von 76 m über NN, der höchste Dachpunkt der Hauptgebäude das Maß von 83,80 m über NN und der höchste Dachpunkt der Zwischen- bzw. Verbindungs- trakte die Höhe von 80,30 m über NN nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
und § 9 Abs. 2
BauGB i. V. m.
§ 16 Abs. 3 BauNVO

2. Sonstige Festsetzungen:

2.1 Alle Flächen des Baugrundstückes, die keiner besonderen Nutzung zugeordnet wurden und die nicht für notwendige Feuerwehrezufahrten benötigt werden, sind landschaftsgerecht in Anpassung an die natürliche Umgebung zu bepflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BauGB

2.2 Flächen für Stellplätze, sind im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes besonders festgesetzt. Weitere Grundstücksflächen dürfen für solche Anlagen nicht in Anspruch genommen werden. Sollten darüber hinaus notwendige Stellplätze erforderlich sein, so sind diese unterirdisch innerhalb der überbaubaren Fläche und/oder der Fläche für Stellplätze und Zufahrten anzuordnen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB

2.3 Flächen des Baugrundstückes mit Baumbestand, die nicht für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden müssen, sind zur Be-

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
und Nr. 25 BauGB

schränkung des Eingriffes in Natur und Landschaft zu sichern. Zu erhaltende Bäume oder Baumgruppen sind während der Bauphase besonders zu schützen. Im Kronentraufbereich sind Bodenbewegungen, Lagerung von Materialien sowie Versiegelungen verboten.

Das Grünflächenamt der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie die Untere Landschaftsbehörde sind zu beteiligen.

- 2.4 Die im Plan zur Belastung mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen werden den jeweiligen Anliegern zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

II. Hinweise

1. Nach den bisherigen Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist 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 zu benachrichtigen. Für eine Ortsbesichtigung - vor Beginn der Baumaßnahmen - steht der technische Einsatzleiter des Kampfmittelräumdienstes nach Terminabsprache zur Verfügung (Regierungspräsident Düsseldorf, Cecilienallee 2, 4000 Düsseldorf 30, Tel.: 0211/49 77 (1) - 21 62).

Bei Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei Erteilung von Baugenehmigungen sollen die ausführenden Firmen bzw. der Antragsteller darauf hingewiesen werden.

2. Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die ausführenden Bau-firmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.
3. Auf dem Grundstück anfallendes Grund-/Hangwasser ist dortselbst mit Hilfe entsprechender baulicher Anlagen zu versickern.
Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Für wasserrechtliche Regelungen bzw. Genehmigungen ist die Untere Wasserbehörde zuständig.
4. Auf die nach den Bestimmungen des Landesforst-gesetzes NW erforderliche Genehmigungspflicht von Feuerungsanlagen in einem Abstand von weniger als 100 m zum Waldrand wird hingewiesen.

6517502

Begründung

zum Bebauungsplan "Broicher Waldweg/Ost - L 12"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Broich und ist Teil des Flur 18. Es liegt südöstlich der Straße "Broicher Waldweg" und nimmt dort sowie im Norden und im Süden die Plangeietsgrenze des Bebauungsplanes Broicher Waldweg - L 3 a" auf. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Flurstücke 178/179/180 und 181.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird z.Z. nicht landwirtschaftlich genutzt. Es gehört aufgrund seiner vegetativen Merkmale zu der sich nach Osten ausdehnenden Landschaft. Die östliche Plangeietsgrenze entspricht dem Verlauf der im Landschaftsplan festgesetzten Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Broich-Speldorfer Wald" (Ziffer 2.6.3 des Landschaftsplanes).

Das Gelände des Plangebietes weist eine starke Hanglage auf. Es steigt vom Broicher Waldweg in östlicher Richtung an. Der Höhenunterschied beträgt von der Straße bis zur Baumreihe an der Plangeietsgrenze etwa 10 m. Der nördliche Teil, etwa die Hälfte des Gebietes ist mit Wald bestanden, während im südlichen Bereich lediglich niedriger Bewuchs, wie Gräser, Kräuter oder Stauden, vorhanden ist.

Eine Rotbuche ist im Landschaftsplan unter Ziffer 2.4.26 als Naturdenkmal festgesetzt.

Der Südwesten des Plangebietes grenzt an ein reines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen Häusern; diese Bebauung ist in den 80er Jahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Broicher Waldweg - L 3 a" entstanden. Die verkehrliche Erschließung, wie auch die Ver- und Entsorgung, des Plangebietes sind über den Broicher Waldweg gesichert.

3. Rechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der seit 1971 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf (Alteneinrichtung und Kindereinrichtung), Grünfläche (Parkanlage) und Flächen für die Forstwirtschaft dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung der neuen städtebaulichen Ziele im Planbereich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durch die 160. Teiländerung der neuen Entwicklung angepaßt. Die Darstellung im Plangebiet wird die Realisierung einer Alteneinrichtung ermöglichen.

3.2 Landschaftsplan

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes, der hier aber keine flächenhaften Schutzfestsetzungen trifft.

3.3 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt Wohnsiedlungsbereich dar.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch diesen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenheimes geschaffen, die die Realisierung eines langjährigen Planungszieles ermöglichen.

Das Volumen der künftigen Alteneinrichtung wurde durch eine bedarfsorientierte Projektplanung ermittelt. Frühere Planungen gingen von einem deutlich geringeren Bedarf aus, der zwischenzeitlich, resultierend aus den gestiegenen Ansprüchen an Geräumigkeit, Komfort und Qualität bzw. Infrastruktureinrichtungen, auch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, als überholt zu betrachten ist.

Die ehemalige, für ein Altenheim vorgesehene Grundfläche, ließe eine Verwirklichung entsprechend den heutigen Anforderungen auch in städtebaulicher Hinsicht nicht zu.

Unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsvermeidung wäre es denkbar, die Erstellung der Baukörper auf die ökologisch geringerwertige Wiese zu be-

schränken und damit den Wald als höherwertiges Ökosystem mit einem langen Entwicklungszeitraum zu erhalten.

Bei gleichzeitiger Beibehaltung der erforderlichen Kapazitäten würde sich dadurch aber die Anzahl der Geschosse erheblich erhöhen, und die gesamte Anlage unverträglich für das Landschaftsbild und die umgebende städtebauliche Struktur werden.

Einer gegliederten, flächigen Bebauung wird aus diesem Grunde der Vorzug gegeben. Für die Inanspruchnahme von Wald wurden Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die topographischen Gegebenheiten des Plangebietes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung in Hanglage zwischen dem Broicher Waldweg und der Hermann-Lickfeld-Straße, wird durch die Festsetzung der wesentlichen Bauhöhen das vertikale Maß der künftigen Gebäudegruppe des Altenheimes zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit beschränkt.

Als Bezugshöhe wird die Straßenoberkante vor dem südlichen der drei Apartmenthäuser mit + 65,00 m ü. NN angenommen. Nach der Projektvorgabe liegt die Eingangsebene, der Ergeschoßfußboden der gesamten Gebäudegruppe, auf einer Höhe von + 66,00 m ü. NN. Hierauf sind die Festsetzungshöhen ausgerichtet. Die Traufhöhe darf den Wert von + 76,00 m ü. NN nicht überschreiten, was eine Realhöhe von 10,00 m bedeutet, gemessen am Objekt - vom Geländeanschnitt bis zur Traufhöhe des voll ausgebauten Dachgeschosses. Die Zeltdächer der drei Apartmenthäuser sind auf eine Maximalhöhe von + 83,80 m ü. NN begrenzt. Die Firsthöhen der Zwischentrakte ordnen sich bei einer maximalen Höhe von + 80,30 m ü. NN darunter ein, womit die Gliederung der Anlage deutlich werden soll.

Die horizontale Ausdehnung des Gebäudekomplexes ist einerseits durch die beschränkte Geschossigkeit, andererseits durch die erforderliche Kapazität und den Nutzungszusammenhang vorgegeben. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wurde in der Planzeichnung maßlich fixiert. Aus der Figur der überbaubaren Fläche und den maximal zulässigen (differenzierten) Höhenfestsetzungen ergeben sich die Grund- und Geschoßflächenzahlen, die als Höchstwerte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt sind.

4.2 Begrünung - Bepflanzung

Zur Realisierung der Planungsziele ist der Eingriff in Natur und Landschaft für den Bereich des Plangebietes unvermeidbar. Durch die Festsetzungen zur Begrünung bzw. Bepflanzung wird der Eingriff gemindert. Mit den Maßnahmen zur Begrünung werden die landschaftlichen Merkmale aufgenommen und die nachbarlichen Belange berücksichtigt. Der Ausschluß von weiteren Oberbauungen bzw. Versiegelungen beschränkt den Eingriff. Wegen der Inanspruchnahme von Wald ist die Durchführung eines Waldumwandlungsverfahren nach dem Bundeswaldgesetz erforderlich.

- a) Die Fläche des (ehemaligen) Waldes wird in die Außenanlagen und die Funktion der Alteneinrichtung einbezogen. Zur Erzielung einer parkähnlichen Anlage und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine gezielte Durchforstung unter fachamtlicher Beteiligung unerlässlich.
- b) Die an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandene "Eichenhochhecke" wird als Randabpflanzung des Baugrundstücks als typisches Landschaftsmerkmal durch die Erhaltungsfestsetzung gesichert.
- c) Das Grundstück für die Alteneinrichtung grenzt unmittelbar an die südlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung. Nach der Projektkonzeption wird hier mit einem Abstand von 6 m die Wirtschaftsvorfahrt des Altenheimes angelegt.
Zur Abschirmung und zum Schutz der Wohngebäude wird hier eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Aufschüttung (Wall) festgesetzt.
- d) Nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf befinden sich an der (ehemaligen) Waldgrenze mehrere markante Einzelbäume, deren Erhalt durch Festsetzungen gesichert wird. Um die natürliche Verbindung vom Broicher Waldweg zur freien Landschaft zu erhalten, wird eine Teilfläche des städtischen Grundbesitzes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Gewährleistung des freien Zugangs in den östlich angrenzenden Wald ist die Inanspruchnahme eines geringen Teils des privaten Baugrundstückes erforderlich.

Die beiden innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Geh- und Fahrrechte stellen zum einen die Verbindung zwischen der öffentlichen

Verkehrsfläche und der Entsorgungsvorfahrt des Altenheimes sicher und zum anderen den Zugang zum Hundedressurplatz.

- e) Mit der Aufhebung des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für diesen Teil des Plangebietes entfällt aus formalrechtlichen Gründen der Schutz der dort als Naturdenkmal festgesetzten Rotbuche. Dieses im Kronenbereich mehrstämmige seltene Einzelexemplar mit einem Stammdurchmesser von über 5,00 m wird durch diesen Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt. Der Naturdenkmalschutz wird anderweitig, sonderrechtlich gewährleistet.

4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die jedoch nicht innerhalb des Plangebietes geleistet werden können. Die privaten Grundstücksflächen werden ausschließlich für das Projekt "Altenheim" mit den dafür notwendigen Außenanlagen beansprucht. Die Flächen im Norden des Plangebietes werden für einen öffentlichen Parkplatz und für eine öffentliche Grünfläche mit zu schützenden Bäumen benötigt.

Die an das Plangebiet angrenzenden oder auch in der näheren Umgebung gelegenen Areale stehen für den erforderlichen Ausgleich nicht zur Verfügung bzw. sind dafür nicht geeignet. Durch Festsetzungen im Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr sind diese Flächen für andere Nutzungen vorgesehen (Erstaufforstungsverbot) oder befinden sich in Privatbesitz; die Flächen des Ehrenfriedhofs können ebenso nicht herangezogen werden.

Zur Bewertung der Flächen ist eine Biotopkartierung erstellt und der Eingriff bewertet worden.

Von der vorhandenen Waldfläche, die insgesamt ca. 6000 m² mißt, wird für die Baumaßnahme nur der dafür unbedingt erforderliche Teil in Anspruch genommen, nicht aber der gesamte Wald. Da jedoch ein funktionaler Ausgleich im Plangebiet nicht geleistet werden kann, verpflichtet sich die Stadt Mülheim an der Ruhr, eine Ersatzaufforstung von insgesamt ca. 1,5 ha in der Saarer Mark an der Mühlenbergheide und der Straße Fährbaum zu ermöglichen. Die Maßnahme ist sowohl mit der Unteren Landschaftsbehörde als auch

mit dem Staatlichen Forstamt Wesel abgestimmt (siehe Anlage B dieser Begründung).

4.4 Öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz, verkehrliche Anbindung

Die bisher zum Abstellen von Fahrzeugen benutzte unbefestigte städtische Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes wird, soweit nicht bereits als öffentliche Grünfläche gesichert, als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Durch den Ausbau wird hier künftig ein geordnetes Parken ermöglicht und die Fläche diesem Zweck entsprechend einer optimalen Nutzung zugeführt. Der Zugang in die östlich an das Plangebiet anschließende freie Landschaft wird künftig über den öffentlichen Parkplatz, der auch als Wanderparkplatz angefahren werden kann, erfolgen. Darüberhinaus wird das mittlerweile knappe Parkplatzangebot der benachbarten Wohnbebauung ergänzt und zur Entspannung der dortigen Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum beitragen.

Die notwendige Anbindung der Entsorgungsvorfahrt des Altenheimes sowie des Hundedressurplatzes an die öffentliche Verkehrsfläche wird dadurch sichergestellt.

Die Zu- bzw. Abfahrten zum Haupteingang des künftigen Altenheimes und zum Versorgungstrakt münden direkt in den Broicher Waldweg. Durch die besonderen Festsetzungen für Zu- und Abfahrten auf dem Baugrundstück sind die Einmündungsbereiche fixiert.

5. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Mit dem Bau einer Alteneinrichtung wird ein langjähriges Ziel an diesem Standort verwirklicht.

Zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplanes war bereits bekannt und durch die Erläuterungen zur Entwicklungskarte zum Ausdruck gebracht, daß in dem gekennzeichneten Bereich (6.2 - temporäre Erhaltung), zu dem auch ein Teil dieses Plangebiet gehört, Bebauungspläne aufgestellt werden würden. Die Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung der landschaftlichen Situation und setzt die Beseitigung eines Teiles des im nörd-

lichen Plangebiet aufstehenden Waldes voraus. Dieser durch die Baumaßnahme bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.

Für das Plangebiet wurde eine Biotopkartierung vorgenommen und der Eingriff bewertet. Da es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) handelt, wird der Ausgleich, da im Plangebiet nicht zu leisten, an bezeichneter Stelle im Stadtgebiet (siehe Anlage B) in Form von Neuaufforstung zu geschaffen. Die Stadt stellt diese dafür geeigneten Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung. Der Ausgleich selbst ist Sache des Eingriffsverursachers. Zur Minimierung des Eingriffs im Bereich des Plangebietes sowie zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft wurden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

In Anpassung an die topographischen Gegebenheiten des Plangebietes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung in Hanglage zwischen dem Broicher Waldweg und der Hermann-Lickfeld-Straße, wird durch die Festsetzung der wesentlichen Bauhöhen das vertikale Maß der künftigen Gebäudegruppe des Altenheimes zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit beschränkt. Die horizontale Ausdehnung des Gebäudekomplexes ist einerseits durch die beschränkte Geschossigkeit, andererseits durch die erforderliche Kapazität und den Nutzungszusammenhang vorgegeben. Trotz der Größenordnung wird sich die geplante Anlage, bedingt durch die differenzierten Höhenfestsetzungen, städtebaulich und gestalterisch auch gegenüber der vorhandenen vielgestaltigen Wohnbebauung verträglich einfügen (siehe Schnitt - Anlage A zur Begründung).

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität für die angrenzenden Gebiete durch die Alteinrichtung und durch die dort künftig wohnenden alten Menschen ist nicht zu erwarten.

Die Sozialstruktur wird sich durch die hier vorgesehene Alteinrichtung mit etwa 100 Heimplätzen nicht nachteilig für die angrenzenden und weiter entfernt liegenden Wohngebiete entwickeln.

Der allgemeine und erkennbar kritische Verkehrsablauf auf dem Broicher Waldweg wird durch diesen Bebauungsplan nur unwesentlich beeinflusst und kann mit diesem Verfahren nicht günstiger und anders gestaltet werden. Die Auswirkungen weiträumiger verkehrlicher Einflüsse bedürfen anderer verkehrlicher Regelungen.

Das zu erwartende Fahraufkommen wird wie bei vergleichbaren Einrichtungen

einschließlich des Ver- und Entsorgungsverkehrs das eines Wohngebietes nicht überschreiten, zumal der für Alteneinrichtungen relativ geringe Personalbestand zu unterschiedlichen Dienstzeiten tätig ist.

Das Vorhandensein von Altlasten ist für den Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Auf eventuell mögliche Einzelfunde von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg wurde im Anschluß an die textlichen Festsetzungen unter "Hinweise" eingegangen.

Klimatologische Auswirkungen sind im Plangebiet "L 12" nur in unwesentlichem Maße zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf das vom "Ehrenfriedhof" begünstigte Gebiet (Broicher Verdichtungsraum) sind zwar nicht auszuschließen, können jedoch nicht quantifiziert (nicht erfaßt) werden. Nach derzeitigen Untersuchungen sind diese Veränderungen unter der Meßbarkeitsschwelle.

6. Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegen schriftliche Eingaben vor. Grundsätzliche Einwände gegen die Errichtung einer Alteneinrichtung an dieser Stelle wurden von den Bürgern nicht vorgetragen.

Im einzelnen wurden jedoch Bedenken und Anregungen zu folgenden Punkten geltend gemacht:

- Herausnahme des Bereichs aus dem Landschaftsplan
- Größenordnung, Gebäudestruktur, Geschossigkeit, Abstände der geplanten Einrichtung in Bezug auf die Umgebungs- und Nutzungsstruktur
- mögliche Veränderung der Sozialstruktur
- zukünftige Wohnqualität/Wohnumfeldqualität
- erhöhtes Verkehrsaufkommen/Verkehrssituation
- Erhalt der vorhandenen Rotbuche als Naturdenkmal
- Entfall des Kindergartenstandortes
- Standortalternativen

Mit den Eingaben der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken zum Eingriff in Natur und Landschaft geäußert, auf die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hingewiesen, Anregungen zu Anpflanzungen

und Begrünungen gegeben sowie zum Erhalt und Schutz des Naturdenkmals, markanter anderer Einzelbäume und Baumgruppen aufgefordert.

Zu dem Inhalt der Eingaben wird wie folgt zusammenfassend Stellung genommen:

Zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplanes war bereits bekannt und durch die Erläuterungen zur Entwicklungskarte zum Ausdruck gebracht worden, daß in dem gekennzeichneten Bereich (6.2 temporäre Erhaltung), zu dem auch ein Teil des Plangebietes gehört, Bebauungspläne aufgestellt werden würden. Zur Realisierung der Planungsziele ist der Eingriff in Natur und Landschaft für den Bereich des Plangebietes unvermeidbar. Ein Teil des auf dem Grundstück befindlichen Waldes muß, soweit für das geplante Altenheim dort Platz benötigt wird, weichen. Durch diese Maßnahmen wird weder ein Naturschutzgebiet noch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet berührt.

Der ehemalige Bebauungsplanentwurf "Broicher Waldweg - L 3" sah eine überbaubare Fläche für eine Alteneinrichtung mit einer Frontlänge von 65 m, einer Tiefe von 36 m und einem Grenzabstand zum Grundstück Broicher Waldweg 111 von nur 5 m bei zweigeschossiger, offener Bauweise vor.

Diese ehemals für ein Altenheim vorgesehene Grundfläche ließe eine Verwirklichung der Planung nach heutigen Anforderungen auch in städtebaulicher Hinsicht nicht zu.

Das Volumen der künftigen Alteneinrichtung wurde durch eine bedarfsorientierte Projektplanung ermittelt. Frühere Planungen gingen von einem deutlich geringeren Bedarf aus, der zwischenzeitlich, resultierend aus den gestiegenen Ansprüchen an Geräumigkeit, Komfort und Qualität bzw. Infrastruktureinrichtungen auch aus wirtschaftlichen Erwägungen bzw. Notwendigkeiten (Förderungsbestimmungen) heraus, als überholt zu betrachten sind. Darum wurde das Baugebiet für die Alteneinrichtung entgegen der ursprünglich vorgesehenen Fläche nach Norden erweitert und auf die Festsetzung einer Reithalle mit Restaurant verzichtet.

In Anpassung an die topographischen Gegebenheiten des Plangebietes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung in Hanglage zwischen dem Broicher Waldweg und der Hermann-Lickfeld-Straße, wird durch die Festsetzung der wesentlichen Bauhöhen das vertikale Maß der künftigen Gebäudegruppe des Altenheimes zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit beschränkt.

Die horizontale Ausdehnung des Gebäudekomplexes ist einerseits durch die beschränkte Geschossigkeit, andererseits durch die erforderliche Kapazität und den Nutzungszusammenhang vorgegeben. Trotz der Größenordnung wird sich die geplante Anlage, bedingt durch die differenzierten Höhenfestsetzungen, städtebaulich und gestalterisch auch gegenüber der vorhandenen vielgestaltigen Wohnbebauung verträglich einfügen.

Der Abstand zur benachbarten Bebauung wurde in die Planungsüberlegungen einbezogen und das geplante Gebäude entsprechend weit abgerückt. In dem bei der Bürgerbeteiligung vorgestellten Bebauungsvorschlag war das Wohnhaus Broicher Waldweg Nr. 111 noch nicht dargestellt.

Nach der vorliegenden Projektkonzeption wird hier eine dreigeschossige Anlage mit ausgebautem vollgeschossigen Dachgeschoß entstehen, mit einem in sich gegliederten Baukörper, bestehend aus drei Hauptbaukörpern mit Zeltdächern und Zwischentrakten, deren Dachfirste tiefer als die Hauptdächer angeordnet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung dieser Planung schöpft die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für reine und allgemeine Wohngebiete (WR/WA), die hier vergleichend herangezogen werden könnten, von 0,4 (Grundflächenzahl) und 1,2 (Geschoßflächenzahl) nicht aus. Die Gebäudehöhe wird der in Hanglage vorhandenen Wohnbebauung zwischen dem Broicher Waldweg und der Hermann-Lickfeld-Straße entsprechen, an der Bergseite wird das künftige Gebäude des Altenheimes ebenfalls nur zwei Geschosse aufweisen (siehe anliegende Skizze - Geländeschnitt).

Feste Stilelemente oder Typisierungen für "Landhäuser", die einzuhalten wären, sind in der Fachwelt derart nicht bekannt. Die Bezeichnung "Senioren-Landhaus" ist als gewählter Titel des planenden Architekten für seinen Entwurf zu verstehen. Im übrigen setzt der Bebauungsplan künftig dort "Fläche für den Gemeinbedarf - Altenheim" fest.

Aus Gründen der inneren Organisation des geplanten Altenheimes wurden drei von einander getrennte Erschließungsbereiche konzipiert: mit Wirtschaftsvorfahrt, zentral gelegenem Haupteingang und der Entsorgungsvorfahrt im nördlichen durch Baumgruppen abgeschirmten Gebäudeteil. Die Andienung der Anlage wird dadurch entspannt und nicht konzentriert, auch unter dem Gesichtspunkt der Rücksichtnahme auf die Anwohnerschaft.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität für die angrenzenden Gebiete durch die Alteneinrichtung und durch die dort künftig wohnenden alten Menschen ist nicht zu erwarten und sollte auch nicht unterstellt werden. Bekanntlich ist das Auftreten von Altenheimbewohnern eher als zurückhaltend zu bezeichnen und hauptsächlich auf die wohnheimeigenen Einrichtungen bezogen; ein Wohngebiet beeinträchtigende Aktivitäten finden nicht statt. Daß Altenheimbewohner ihren eigenen PKW mitbringen zur ständigen und täglichen Benutzung, trifft erfahrungsgemäß nur im Einzelfall zu und wird demnach auch hier nur als Ausnahme vorkommen. Darüber hinaus sind nach der Rechtsprechung und entsprechender Rechtsänderung Altenheime selbst in reinen Wohngebieten zulässig.

Das zu erwartende Fahrtaufkommen wird schätzungsweise dem vergleichbarer Einrichtungen einschließlich des Ver- und Entsorgungsverkehrs entsprechen und das eines Wohngebietes nicht überschreiten, zumal der für Alteneinrichtungen relativ geringe Personalbestand zu unterschiedlichen Dienstzeiten tätig ist.

Die Sozialstruktur wird sich durch die hier vorgesehene Alteneinrichtung mit etwa 100 Heimplätzen nicht nachteilig für die angrenzenden und weiter entfernt liegenden Wohngebiete auswirken.

Der allgemeine und erkennbar kritische Verkehrsablauf auf dem Broicher Waldweg wird durch diesen Bebauungsplan nur unwesentlich beeinflusst und kann mit diesem Verfahren nicht günstiger und anders gestaltet werden. Die Auswirkungen weiträumiger verkehrlicher Einflüsse bedürfen anderer verkehrlicher Regelungen.

Die natürliche Verbindung und der ungehinderte Zugang in die freie Landschaft bleiben erhalten. Die künftigen Festsetzungen zur Begrünung nehmen die landschaftlichen Merkmale und die nachbarlichen Belange auf.

Das Grundstück der Alteneinrichtung grenzt unmittelbar an die südlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung. Wegen der dort geplanten Wirtschaftsvorfahrt wird hier zur Abschirmung der Bewohner ein sechs Meter breiter Wall mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern angelegt.

Der verbleibende Wald wird in die Außenanlagen und die Funktion der Alteneinrichtung einbezogen.

Die nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf vorhandenen markanten Einzelbäume werden zum Erhalt durch Festsetzung gesichert.

Die bisher zum Abstellen von Fahrzeugen benutzte unbefestigte städtische Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes wird, soweit nicht bereits als öffentliche Grünfläche geplant, als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Durch den Ausbau wird hier künftig ein geordnetes Parken ermöglicht und die Fläche diesem Zweck entsprechend einer optimalen Nutzung zugeführt. Der Zugang in die östlich an das Plangebiet anschließende freie Landschaft wird künftig über den öffentlichen Parkplatz, der auch als Wanderparkplatz angefahren werden kann, erfolgen. Darüber hinaus wird das mittlerweile knappe Parkplatzangebot der benachbarten Wohnbebauung ergänzt und zur Entspannung der dortigen Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum beitragen.

Mit der Aufhebung des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für diesen Teil des Plangebietes entfällt aus formalrechtlichen Gründen der Schutz der dort als Naturdenkmal festgesetzten Rotbuche. Dieses im Kronenbereich mehrstämmige seltene Einzelexemplar mit einem Stammdurchmesser von über 5,00 m wird daher durch diesen Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt. Weiterer Naturdenkmalschutz ist beabsichtigt.

Es ist selbstverständlich, daß der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden muß. Für das Plangebiet wurde eine Biotopkartierung vorgenommen und der Eingriff bewertet. Da es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) handelt, wird der Ausgleich, da im Plangebiet nicht zu leisten, an bezeichneter Stelle im Stadtgebiet in Form von Neuaufforstung geschaffen. Die Stadt stellt diese dafür geeignete Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung. Zur Minimierung des Eingriffs im Bereich des Plangebietes sowie zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft wurden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Standort für eine Kindereinrichtung mit der Nr. 368 Ke wurde mit Ratsbeschluß vom 29.09.1983 ersatzlos gestrichen, da er derzeit nicht mehr benötigt wurde.

Die Verlagerung des Projekts zu dem genannten bzw. vorgeschlagenen "Alternativstandort" ist aus der Sicht der Stadtentwicklung nicht sinnvoll, da, bedingt durch den gestiegenen Wohnraumbedarf in Mülheim an der Ruhr, in diesem Bereich des eingeleiteten Bebauungsplanes "Broicher Waldweg/Brandenberg - L 13" die Möglichkeit besteht, Wohnbauflächen in einem größeren Umfang zur Verfügung zu stellen, als es auf dem Baugrundstück für das Altenheim möglich wäre.

7. Abwägung der zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-
entwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von zahlreichen Bürgern Anregungen und Bedenken vorgebracht, die denen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sinngemäß und inhaltlich entsprechen. Verschiedentlich wurden die bereits früher vorgebrachten Bedenken als Schriftsatz beigelegt und zu diesem Verfahrensschritt nochmals geltend gemacht, obwohl mit der Begründung zum Auslegungsentwurf umfassend auf die Bürgereingaben und die Belange der Planung eingegangen wurde.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen bezogen sich im wesentlichen auf

- 1.) die geplante Größenordnung der Maßnahme
- 2.) die ökologischen Beeinträchtigungen
- 3.) die klimatischen Auswirkungen
- 4.) einen möglichen Alternativstandort sowie
- 5.) auf Fragen des Verkehrs/Stellplätze

Desweiteren wurde vorgebracht, daß eine Wertminderung der vorhandenen Grundstücke zu befürchten sei.

Im Rahmen einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange wird im folgenden nochmals detailliert auf die oben beschriebenen Themenkomplexe eingegangen.

Wie bereits in dieser Begründung erwähnt, wurde das Volumen der künftigen Alteinrichtung durch eine bedarfsorientierte Projektplanung ermittelt. Frühere Planungen gingen von einem deutlich geringeren Bedarf aus, der zwischenzeitlich, resultierend aus den gestiegenen Ansprüchen an Geräumigkeit, Komfort und Qualität bzw. Infrastruktureinrichtungen auch aus wirtschaftlichen Erwägungen bzw. Notwendigkeiten (Förderungsbestimmungen) heraus, als überholt zu betrachten ist. Daher wurde das Baugebiet für die Alteinrichtung entgegen der ursprünglich vorgesehenen Fläche nach Norden erweitert; auf die Festsetzung einer Reithalle mit Restaurant wurde verzichtet. Durch weitgehende Höhenfestsetzungen wird außerdem gewährleistet, daß die Verhältnismäßigkeit zu der bestehenden Bebauung gewahrt bleibt. Die Abstände und Begrünungsfestsetzungen wurden so festgesetzt, daß nachbarliche Belange nicht über das allgemein übliche Maß hinaus beeinträchtigt

werden.

Nach der vorliegenden Projektkonzeption soll hier ein dreigeschossiges, in sich gegliedertes Gebäude mit ausgebautem, vollgeschossigen Dachgeschoß entstehen. Es besteht aus drei Hauptbaukörpern mit Zeltdächern und Zwischentrakten, deren Dachfirste tiefer als die Hauptdächer angeordnet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung dieser Planung schöpft die Obergrenzen der der Baunutzungsverordnung für reine und allgemeine Wohngebiete (WR/WA) von 0,4 (Grundflächenzahl) und 1,2 (Geschoßflächenzahl), die hier vergleichend herangezogen werden können, nicht aus. Die Gebäudehöhe wird der in Hanglage vorhandenen Wohnbebauung zwischen dem Broicher Waldweg und der Hermann-Lickfeld-Straße entsprechen. An der Bergseite wird das künftige Gebäude des Altenheimes ebenfalls nur zwei Geschosse aufweisen. Von der Größenordnung und Höhenentwicklung her ist es durchaus vergleichbar mit der sich als Blockbebauung darstellenden Wohnbebauung nordwestlich des Broicher Waldweges.

Zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplanes war bereits bekannt und durch die Erläuterungen zur Entwicklungskarte zum Ausdruck gebracht worden, daß in diesem gekennzeichneten Bereich (6.2 temporäre Erhaltung), Bebauungspläne aufgestellt werden. Zur Realisierung der Planungsziele ist ein Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar. Nur ein Teil des auf dem Grundstück befindlichen Waldes muß für das geplante Altenheim weichen. Durch diese Maßnahme wird weder ein Naturschutzgebiet noch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet berührt. Das Naturdenkmal "Rotbuche" bleibt erhalten.

Da der Bedarf an Wohnraum und speziell auch für Alteneinrichtungen in den letzten Jahren drastisch gestiegen ist, ist die Stadt Mülheim an der Ruhr verpflichtet gemäß ihrer Fürsorgepflicht geeignete Flächen für die speziellen Bedürfnisse planungsrechtlich zu sichern. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Natur und Landschaft haben in diesem Abwägungsprozeß einen hohen Stellenwert. So wurde zur Ermittlung des Eingriffes eine Biotopkartierung nach LÖLF-Anleitung vorgenommen. Es erfolgten im Verlauf des Jahres 1990 mehrere Kartierungsgänge.

Auf diesen Ergebnissen aufbauend wurde in Anlehnung an das MURL-Verfahren von Adam/Nohl/Valentin eine Bewertung vorgenommen. Diese ergab eine not-

wendige Kompensationsfläche von 1,4 ha. Da ein funktionaler Ausgleich im Plangebiet nicht geschaffen werden kann, verpflichtet sich die Stadt Mülheim an der Ruhr eine Ersatzaufforstung von insgesamt ca. 1,5 ha in der Saarner Mark an der Mühlenbergheide und der Straße Fährbaum zu ermöglichen. Die Maßnahme ist sowohl mit der Unteren Landschaftsbehörde als auch mit dem Staatlichen Forstamt Wesel abgestimmt und mit den gesetzlichen Grundlagen zur Eingriffsbewertung vereinbar. Zur Minimierung des Eingriffs im Bereich des Plangebietes sowie zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft wurden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Mehrere markante Einzelbäume und die als Naturdenkmal gekennzeichnete Buche sind durch Festsetzung zum Erhalt gesichert.

Die natürliche Verbindung und der ungehinderte Zugang in die freie Landschaft bleiben erhalten. Die Festsetzungen zur Begrünung nehmen die landschaftlichen Merkmale und die nachbarlichen Belange auf.

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet wurden durch den Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) in der Klimaanalyse für den Teilraum Broich/Speldorf 1990 untersucht.

Danach geht die Hauptströmung der bodennahen Kaltluft vom oberen Bereich des Wiesengeländes unterhalb des Ehrenfriedhofs aus. Hiermit ist jedoch nicht das Plangebiet gemeint, sondern eine höher gelegene Wiese im südlichen Bereich. Die Strömung hangabwärts erfolgt in Richtung Broicher Waldweg und driftet in Höhe Hermann-Lickfeld-Straße stadteinwärts ab. Dieser Kaltluftabfluß wird durch die Planung der Alteneinrichtung nicht berührt. Es wird jedoch im Gutachten auch zum Ausdruck gebracht, daß die Wiese im Plangebiet, wie jede andere Wiese auch, Kaltluft produziert, die in Richtung Broicher Waldweg abfließt und im Kreuzungspunkt Broicher Waldweg/Brandenberg wirksam wird. Weitere talabwärts gerichtete Strömungen konnten nicht nachgewiesen werden.

Die am Ostrand des Plangebietes gelegene dichte Eichenhochhecke, die erhalten bleibt, verhindert bereits heute zu einem großen Teil den Kaltluftabfluß von der dahinter in Hochlage befindlichen Wiesenfläche, so daß durch den Bau der Alteneinrichtung lediglich die ca. 5.000 m² große Wiesenfläche und die damit verbundene Kaltluftproduktion entfällt. Nach Rücksprache mit dem Verfasser der Klimaanalyse werden die klimatologischen Auswirkungen

dieser Maßnahme im nicht meßbaren Bereich liegen und unwesentliche Auswirkungen auf die klimatologischen Verhältnisse anderer Bereiche haben. Das Klimagutachten ist kein Instrument Planungsentscheidungen vorwegzunehmen sondern stellt einen, wenn auch nicht unwesentlichen Belang in der Abwägung dar. Die Belange des öffentlichen Interesses zur Schaffung dringend benötigter Alteneinrichtungen bzw. von Wohnraum generell werden daher, auch bezogen auf die Ausführungen zum "Alternativstandort" negativen klimatischen Auswirkungen vorangestellt.

Es ist sicherlich unbestreitbar, daß der Wohnungsmangel in der Stadt Mülheim an der Ruhr wie überall in der Region sehr groß ist und nach Meinung der Experten auch bis zum Jahr 2000 anhalten wird. Daher sind die Kommunen verpflichtet, im Sinne einer sozialen Bodenordnung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Bauland möglichst freiflächenschonend bereitzustellen. Außergewöhnlich hoch hat sich zwischenzeitlich auch der Bedarf an Altenwohnheim- und Pflegeplätzen entwickelt. So stehen beim Sozialamt der Stadt Mülheim an der Ruhr ca. 800 Mülheimer auf der Warteliste für einen Altenheim- bzw. Pflegeplatz. Gleichzeitig werden zwangsläufig beim Bau von Alteneinrichtungen, wie hier vorgesehen, Wohnungen frei, die dann dem Markt wieder zur Verfügung stehen (Sickereffekt).

Für den angeführten Alternativstandort "Broicher Waldweg/Brandenberg - L 13" wurden zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 56 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern auf einer Bruttowohnbaufläche von ca. 27.800 m² geplant. Unter Rücksichtnahme auf ökologische Gegebenheiten wird sich diese Fläche voraussichtlich auf ca. 24.500 m² reduzieren (46 Wohneinheiten). Die Grundstücksgröße für die Alteneinrichtung beträgt ca. 11.500 m². Die Grundstücksgröße ist jedoch nicht das einzige Kriterium für die Verwirklichung von 100 Altenheimplätzen, sondern ebenso Lage und Zuschnitt der Flächen. Für den Bereich "Broicher Waldweg/Brandenberg - L 13" bedeutet das, daß bei einer möglichen Verlagerung des Altenwohnheimes eine Bruttowohnbaufläche von ca. 13.000 m² übrigbliebe, die etwa einer Größenordnung von 20 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entsprechen würde. Wenn man berücksichtigt, daß dann unter Schonung der Waldfläche die nach Auffassung des Einsenders klimatisch hochwirksame Wiese am Broicher Waldweg auch nicht bebaut werden dürfte (Kaltluftabfluß nur bis ca. 3 m über dem Boden), würde ein Defizit von ca. 26 Wohneinheiten entstehen, das in Abwägung der öffent-

lichen und privaten Belange in Bezug auf den Wohnungsmangel nicht vertretbar ist. Dies gilt auch hinsichtlich der angeregten Aufforstung der Fläche.

Die Eignung des Standorts für eine Alteinrichtung wurde hinreichend bis in eine Projektplanung hinein geprüft und bedarf auch im Hinblick auf das langjährige Ziel des Flächennutzungsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr keiner Korrektur. Der direkte Zugang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sollte nicht nur wenigen Privilegierten vorbehalten sein, sondern ist durchaus auch als positive Standortgunst einer Alteinrichtung zu bewerten. Das Ziel einer qualitätvollen Unterbringung älterer Menschen ist durchaus ein Anliegen der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird schätzungsweise dem vergleichbarer Einrichtungen einschließlich des Ver- und Entsorgungsverkehrs entsprechen und das eines Wohngebietes nicht überschreiten. Aus Gründen der besonderen Rücksichtnahme gegenüber den Heimbewohnern und Nachbarn finden Ver- und Entsorgungsverkehre nach gängiger Praxis morgens nicht vor 9.00 Uhr/9.30 Uhr statt. Der entstehende Verkehr durch Personal und Besucher wird sich auf verschiedene Tageszeiten verteilen.

Ein wesentlich gesteigertes Verkehrsaufkommen ist daher am Broicher Waldweg zukünftig nicht zu erwarten. Der Broicher Waldweg stellt eine dem Vorbehaltensnetz zugeordnete Straße dar, die dazu geeignet ist, als Wohnsammelstraße zu fungieren und damit in der Lage ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Unzumutbare Gefährdungen der Kinder und Senioren, die über das normale Risiko an Straßen hinausgehen, sind nicht zu erkennen, zumal der Broicher Waldweg in diesem Bereich eine 30 km/h Beschränkung aufweist.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität für die angrenzenden Gebiete durch die Alteinrichtung und die dort künftig wohnenden alten Menschen ist nicht zu erwarten und sollte auch nicht unterstellt werden.

Daß Altenheimbewohner ihren eigenen Pkw zur ständigen täglichen Benutzung mitbringen, trifft erfahrungsgemäß nur im Einzelfall zu und wird auch hier nur als Ausnahme vorkommen. Darüber hinaus sind nach der Rechtsprechung und entsprechender Rechtänderung Altenheime selbst in reinen Wohngebieten durchaus zulässig.

Die festgesetzten Stellplatzflächen entsprechen dem Bedarf und sind aus den Richtzahlen der Landesbauordnung NW entwickelt. Erfahrungsgemäß ist

hier auch nicht mit einem überproportionalen Besucherandrang zu rechnen. Für den Ausnahmefall steht der festgesetzte öffentliche Parkplatz im nördlichen Plangebiet zur Verfügung (23 Plätze).

Durch den Ausbau wird hier künftig ein geordnetes Parken ermöglicht und die Fläche diesem Zweck entsprechend einer optimalen Nutzung zugeführt. Der Zugang in die östlich an das Plangebiet anschließende freie Landschaft wird künftig über den öffentlichen Parkplatz, der auch als Wanderparkplatz angefahren werden kann, erfolgen. Darüber hinaus wird das mittlerweile knappe Parkplatzangebot der benachbarten Wohnbebauung ergänzt und ein Beitrag zur Entspannung der dortigen Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum geleistet.

Zur Zeit des Verkaufs der angrenzenden Einzelgrundstücke war den Erwerbern bereits bekannt, daß die Errichtung eines Altenheimes am jetzigen Standort erfolgen würde, weiterhin war bekannt, daß das Waldgrundstück für eine Reithalle mit Restaurant vorgesehen war, deren Realisierung nun zugunsten der Vergrößerung der Alteneinrichtung aufgegeben wurde. Auch für diese Nutzung hätte die Waldfläche aufgegeben werden müssen. Die Anbindung an das Landschaftsschutzgebiet bleibt bestehen. Bei dem geplanten Altenwohnheim handelt es sich um eine Bebauung die durchaus in reinen Wohngebieten zulässig ist. Sie stellt eine dem Wohnen ähnliche Einrichtung dar und fügt sich somit bezüglich seiner Nutzung verträglich ein.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität für die angrenzenden Gebiete durch die Alteneinrichtung und durch die dort künftig wohnenden alten Menschen ist nicht zu erwarten.

Die Sozialstruktur wird sich durch die hier vorgesehene Alteneinrichtung mit etwa 100 Heimplätzen nicht nachteilig für die angrenzenden und weiter entfernt liegenden Wohngebiete entwickeln.

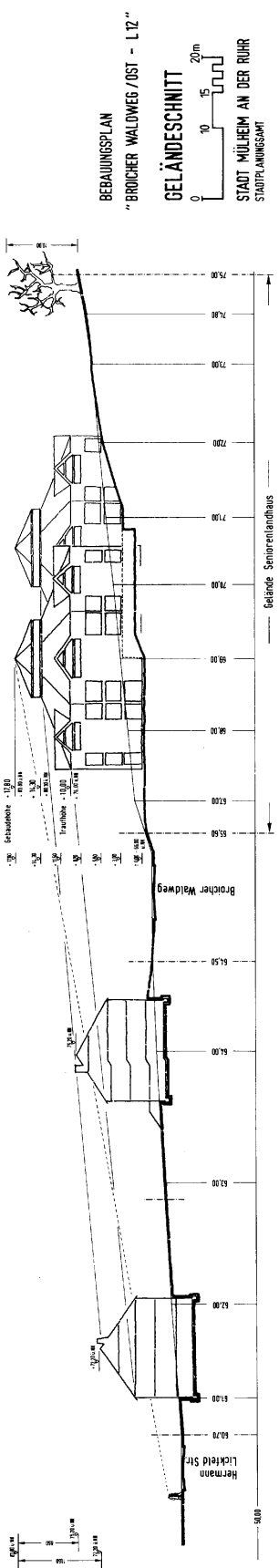
Wertmindernde Einflüsse sind daher nicht zu erkennen.

Die geordnete Entwässerung des Plangebietes ist mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens Langensiepenstraße im Jahr 1992 gesichert. Die Dachflächenwasser des Altenheimes werden nur solange der Kanalisation zugeführt, bis das geplante Hochwasserrückhaltebecken Broicher Waldweg gebaut ist. Danach werden die anfallenden Regenwässer von Dachflächen und befestigten Flächen gesammelt und gesondert dem Hochwasserrückhaltebecken zugeführt, so daß diese nicht wie bisher, besonders nach starken Regenfällen, nahezu

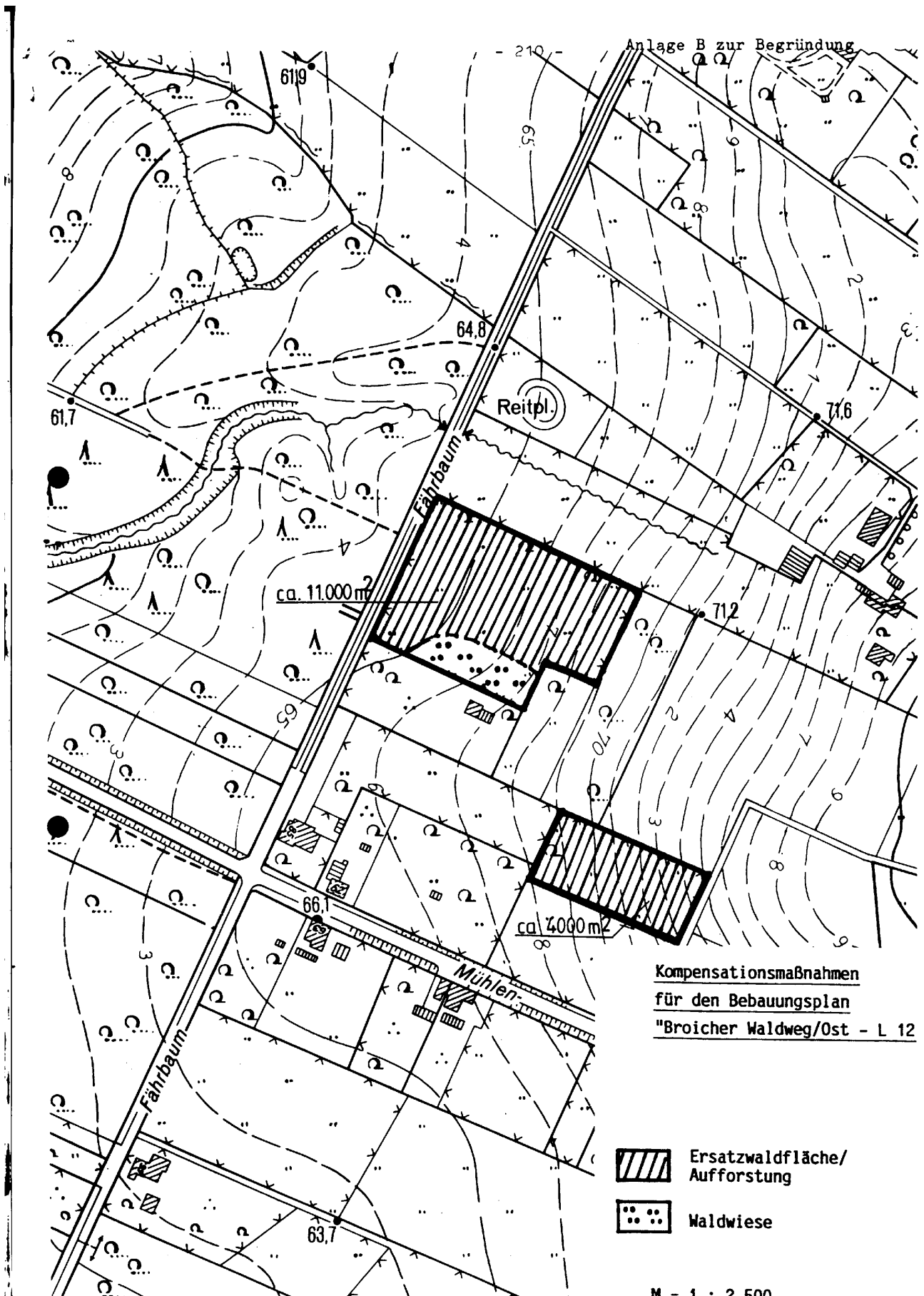
ungehindert von dem jetzt unbebauten Wiesengrundstück über den Broicher Waldweg in Richtung Brandenburg abfließen. Der Gesamtversiegelungsgrad wird aufgrund der Planung bei ca. 41 % liegen und liegt damit weit unter den Grenzwerten der Baunutzungsverordnung. Bereits durch das Regenrückhaltebecken Broicher Waldweg/Langensiepenstraße werden sich die regionalen Entwässerungsprobleme entschärfen.

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Schichtenwasser, das abzuführen wäre, liegen nicht vor; bei Baugrunduntersuchungen wurde Wasser erst unterhalb der künftigen Gründungssohle angetroffen.

8507103A/B/C/D/E/F



1672 NVO



Bebauungsplan

" Broicher Waldweg - Ost / L 12 "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 11.07.1991 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 16.09.1991 bis einschließlich 16.10.1991 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

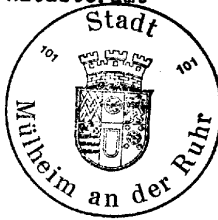
Mülheim an der Ruhr, den 23. April 1992

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 26.03.1992 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 23. April 1992

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.

Lubowitz
(Lubowitz)

