

Stadt Mülheim an der Ruhr

Bebauungsplan

Broicher Waldweg / Brandenburg — L 13

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Bebauungsplan "Broicher Waldweg/Brandenberg - L 13"

I Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO
genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
"Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und
Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle,
gesundheitliche und sportliche Zwecke sind
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

2.1 In allen Wohngebieten sind Nebenanlagen im
Vorgartenbereich (nicht überbaubare Fläche
zwischen Straßenverkehrsfläche und straßen-
zugewandter Baugrenze) unzulässig.

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

2.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb
der überbaubaren Fläche und auf den dafür
festgesetzten Flächen zulässig.

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

3. Begrünungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

3.1 In den Baugebieten sind die Freiflächen
der Baugrundstücke dauerhaft zu begrünen
und gärtnerisch zu gestalten.

3.2 Dächer von Garagen sind durch Bepflanzung
dauerhaft zu begrünen.

Der Runderlaß "Brandverhalten begrünter
Dächer" vom 02.08.1989 (MBl. NW. 1989 S. 1159/
S. MBl.NW 232371) ist zu beachten.

3.3 In dem WR-Gebiet nördlich der Planstraße sind pro Baugrundstück entlang der Grundstücksgrenzen mind. 25 lfd. m Hecke in einer Höhe von mind. 1,50 m zu pflanzen.

3.4 In dem WR-Gebiet nördlich der Planstraße sind an den Wohngebäuden mindestens 5 lfd. m Fassadenbegrünung herzustellen.

3.5 In dem WR-Gebiet nördlich der Planstraße ist pro Baugrundstück 1 Obstbaum mit einer Stammhöhe von mind. 1,60 m anzupflanzen.

3.6 In dem WR-Gebiet nördlich der Planstraße sind sämtliche Pflanzmaßnahmen so auszuführen und gärtnerisch zu unterhalten, daß eine dauerhafte Begrünung gesichert ist.

3.7 Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche am westlichen Rand des nördlichen WR-Gebietes ist auf Dauer in ihrem Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Wegen der Funktion der Fläche, den durch Besiedlung entstehenden Eingriff auf Dauer zu mindern, sind die nach Bildung der Baugrundstücke entstehenden Ränder in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch Anpflanzung von Gehölzen so zu ergänzen, daß die Begehrbarkeit weitgehend ausgeschlossen bleibt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bei der Errichtung von Wohnräumen und sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind in den im

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

Plan festgelegten Bereichen die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zu treffen:

Schallschutzmaßnahme 2

Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils gültigen Fassung oder Fenster und Außentüren mit einer dieser Schallschutzklasse entsprechenden Eignungsprüfung einer anerkannten Prüfstelle der Gruppe 1 für Eignungs- und Güteprüfungen nach DIN 4109 Blatt 2.

Für die Durchführung gelten im übrigen die hierzu entsprechenden DIN-Normen und technischen Bestimmungen der bei der Ausführung von Bauvorhaben gültigen Fassung.

(Die Bezeichnung der Schallschutzmaßnahme ist so gewählt worden, daß sie mit der Bezeichnung der Schallschutzklasse von Fenstern identisch ist.)

5. Gestaltung

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

- 5.1 Hauszuwegungen sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in allen Baugebieten nur in der notwendigen Breite zu befestigen. Die Gesamtbreite der Hauszuwegungen und Grundstückszufahrten von insgesamt 4 m je Grundstück darf nicht überschritten werden. Es sind nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster oder vergleichbare Materialien zu verwenden.
- 5.2 Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38° auszubilden.
- 5.3 Dächer der Garagen sind als Flachdächer auszubilden.

- 5.4 Die Unterkante der tragenden Konstruktion (Dachsparren) und die Oberkante der unterhalb des Dachraumes angeordneten Rohdecken müssen fassadenbündig einen Schnittpunkt ergeben.
- 5.5 Dachgauben und Einschnitte dürfen insgesamt $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, jedoch höchstens eine Breite von 2,5 m je Hauseinheit aufweisen. Die Gauben sind mit Firsten auszubilden. Die Dachneigung der Gauben muß der des Hauptdaches entsprechen.
- 5.6 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
- 5.7 Als Einfriedung der Vorgärten sind nur Rasenkantensteine bis zu einer Höhe von 10 cm über Bürgersteighinterkante und Hecken bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
- 5.8 Als Abgrenzungen zwischen den jeweiligen Baugrundstücken sind geschlossene Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtzäune, u.ä.) nur im Terrassenbereich bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

II Kennzeichnung

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich sind Kontaminationen des Bodens vorhanden. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes setzt die Beseitigung dieser Verunreinigungen voraus. Geeignete Maßnahmen sind in einem gesonderten Sanierungskonzept festgelegt worden. Die Bodenmassen werden nach dem Grad der Verunreinigung entsorgt (thermische Behandlung oder Baustoffdeponie).

III Hinweise

- | | |
|--|--|
| 1. Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschach- | § 15 Denkmal-schutzgesetz NW (DSchGNW) |
|--|--|

tungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.

2. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Bei Ausnutzung der max. zulässigen Bauhöhen kann die Höchstgrenze von 145 m über N.N. nicht überschritten werden.
3. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen über den Planbereich durch den Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten Düsseldorf besteht kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg.
Nach den bisherigen 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 zu benachrichtigen.
4. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche befindet sich ein Stauraumkanal zur Aufnahme und Regelung von Niederschlagswasser.
5. Das Bergamt Gelsenkirchen weist vorsorglich darauf hin, daß hier evtl. unbekannter oberflächennaher Bergbau umhergegangen ist, der bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

6. Die im nördlichen WR-Gebiet vorgesehene Bebauung und die Nutzung der Baugrundstücke könnten bei außergewöhnlichen Windeinbrüchen negativen Wechselwirkungen ausgesetzt sein, die bei Verbruch insbesondere überalteter Bestände eintreten können. Es bleibt den Eigentümern und Nutzungsberechtigten vorbehalten, sich bei Feststellung abgängiger Bestände mit der Unteren Landschaftsbehörde ins Benehmen zu setzen und erforderliche Maßnahmen abzustimmen.

. 0412401

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bebauungsplan
"Broicher Waldweg/Brandenberg - L 13"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in den Gemarkungen Broich und Speldorf. Es liegt östlich und westlich der Straße "Broicher Waldweg". Im Norden grenzt der Bereich an das Flurstück 393 mit der aufstehenden Bebauung Broicher Waldweg 60. Im Süden begrenzt die Straße Brandenburg das Plangebiet.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist unbebaut, der überwiegende Teil stellt sich als Brachfläche mit Wildwuchs dar, während ein kleinerer Bereich als Grabenlandfläche genutzt wird. Das Gelände des Plangebietes weist eine Hanglage auf. Der Höhenunterschied beträgt südlich ansteigend ca. 7 m. Im Südosten grenzt der Bereich an einen Teil des "Broich-Speldorfer Waldes" mit einem Hundesportplatz, sowie an den Bereich des Bebauungsplanes "Broicher Waldweg/Ost - L 12", der hier ein Altenheim und einen öffentlichen Parkplatz festsetzt. Ansonsten wird das Plangebiet von ein- bis zweigeschossigen reinen Wohngebieten tangiert. Die verkehrliche Erschließung, wie auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind über die Straße Broicher Waldweg gesichert.

Durch die Haltestellen für Buslinien an der Sternstraße und an der Straße Brandenburg ist das Gebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Kindergärten und Grundschulen sind im näheren Bereich vorhanden, Haupt- und Realschule sowie Gymnasium sind in ca. 2 km Entfernung erreichbar. Die direkte Nähe des Broich-Speldorfer Waldes als Erholungsgebiet unterstreicht die attraktive Lage des Planbereichs. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz ist auf direktem Wege gewährleistet.

3. Rechtliche Situation und Planungsvorgaben

- a) Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf vom 01.10.1986 stellt hier Wohnsiedlungsbereich dar.
- b) Der Flächennutzungsplan vom 13.08.1971 in Verbindung mit der 15. Teiländerung des Flächennutzungsplanes - Teil A - stellt im Plangebiet Grünfläche (Sportplatz und Hallenbad) sowie Grünfläche (Parkanlage, sonst. Grün, Verkehr) dar. Diese Darstellungen werden im Parallelverfahren mit der 161. Teiländerung des Flächennutzungsplanes geändert.
- c) Das Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept (RFEK) sieht hier im Bereich des Siedlungsschwerpunktes Broich-Speldorf Wohnbaufläche vor.
- d) Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes, der hier jedoch keine Schutzfestsetzungen trifft, sondern lediglich die temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung vorsieht.
- e) Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplanes "Broicher Waldweg - L 3 a" vom 15.08.1980, der hier öffentliche Grünflächen für einen Sportplatz, ein Hallenbad, eine Parkanlage und eine Stellplatzanlage festsetzt. Weiterhin bestehen Höhenfestsetzungen durch den Bebauungsplan "Broicher Waldweg - L 3 a/I" vom 28.01.1982. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Broicher Waldweg/Brandenberg -L 13" werden die Festsetzungen in diesem Bereich aufgehoben.

4. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Erreichung folgender Ziele geschaffen

- reine Wohngebiete in Ergänzung der Siedlungsarrondierung im Broich-Speldorfer Raum
- öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der reinen Wohngebiete
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage) an der westlichen Plangebiets-

grenze

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Broicher Waldweg - L 3 a" ist es, einen vor über 10 Jahre geplanten und heute als überholt anzusehenden Standort für Sporteinrichtungen (Hallenbad und Sportplatz) mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen aufzugeben und mit einem reinen Wohngebiet neu zu überplanen.

Die Aufgabe der bisher geplanten Sportanlage ist vertretbar, da ein zwischenzeitlich rechtsverbindlich gesicherter Sportanlagenstandort auf der Saarner Kuppe und die bestehenden Sportanlagen an der Saarner Straße, der Mintarder Straße, der Prinzeß-Luise-Straße und der Hochfelder Straße den Bedarf auf der linken Ruhrseite abdecken, zumal die Bedingungen für eine gleichzeitige Nutzung durch den Schulsport auf der Saarner Kuppe wegen des benachbarten Schulzentrums günstiger sind. Der Standort für ein Hallenbad kann entfallen, da der vorhandene Bäderbestand z.Z. den Bedarf für Schulen, Öffentlichkeit und Vereine abdeckt. Die bisher zur Sicherung des Stellplatzbedarfs für die Sporteinrichtungen vorgesehene Fläche wird künftig für den Ausbau einer Regenrückhaltevorrichtung benötigt.

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum in Mülheim an der Ruhr sollen im Plangebiet in Ergänzung der in den angrenzenden Bereichen bereits vorhandenen Wohnbebauung weitere Wohnbauflächen entstehen. Die geplante Bebauung soll sich der bereits bestehenden Bebauung südlich der Straße Brandenburg anpassen, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Zur Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes wird an der westlichen Seite des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, die von einem Fuß- und Radweg durchquert wird. Diese Festsetzung dient auch der notwendigen Wartung des darunter liegenden Stauraumkanals sowie des vorhandenen -teilweise verrohrten- Bachlaufes. Für eine weitere Teilstrecke des Bachlaufes werden in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Bestand sowie notwendige Unterhaltungsmaßnahmen auf Dauer gewährleistet.

Die reinen Wohngebiete sollen mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Damit soll der Charakter einer stark aufgelockerten, durchgrünten Wohnsiedlung angestrebt werden. Auch der Ausschluß von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen gewährleistet eine weitgehend überschaubare Gliederung innerhalb der Baugebiete. Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Ziel dieser Regelung ist es, Immissionskonflikte durch lärm- und verkehrsintensivere Nutzungen zu vermeiden. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern orientieren sich am Maßstab der vorhandenen Baustruktur im Umgebungsbereich.

Um den Bereich der Vorgärten in das Straßenbild miteinzubeziehen, wird die Höhe der Einfriedigung bewußt niedrig festgesetzt; darüberhinaus sind Garagen und bauliche Nebenanlagen dort ausgeschlossen.

Die Bebauung ist in Anlehnung an die bestehende Bebauung am Broicher Waldweg zwingend zweigeschossig mit vorwiegend traufständigen Satteldächern festgesetzt. Jeder Hauseinheit ist eine Garage mit Vorplatz zugeordnet. Durch die Festsetzung der Dachneigung sowie die Unzulässigkeit von Drempeln soll gewährleistet werden, daß die Dächer im Verhältnis zum Baukörper sowie die Gesamtbaukörper nicht zu massiv in Erscheinung treten.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und zur Begrünung streben ein einheitliches Gesamtbild mit der bereits vorhandenen Bebauung an.

Die Festsetzungen zur Dachform bzw. Firstausbildung der Gauben sowie die Begrenzung der Gesamtlänge von Gauben und Dacheinschnitten bewirken, daß eine harmonische Dachgestaltung entstehen kann, die ein ausgewogenes Straßenbild erzielen soll.

Auswirkungen dieser Gestaltungsvorschriften sind für die künftigen Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

Öffentliche Verkehrsflächen sind so dimensioniert, daß darin Parkplätze im Verhältnis von 1 zu 1 bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten möglich sind.

Wegen der immer weiter zunehmenden Abfallmengen ist es unerlässlich,

besonders umweltschädliche oder wiederverwertbare Hausmüllanteile getrennt zu sammeln. In der Verkehrsfläche des Broicher Waldweges ist daher ein Standplatz vorgesehen.

Die im Straßendreieck Broicher Waldweg befindliche Brachfläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken wird als offene, natürlich gestaltete Mulde mit vorhandener und neuer Randbepflanzung angelegt. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes, die im Trennsystem erfolgen soll, ist das Regenrückhaltebecken an der Langensiepenstraße erforderlich, das z. Zt. bereits ausgebaut wird. Beide Becken sind notwendig, um bei starken Regenfällen unliebsame Wechselwirkungen aus der Überlastung der Kanalisation für die bereits bestehende wie auch die geplante Neubebauung weitgehend auszuschließen.

Nach dem entwässerungstechnischen Konzept sollen im Rahmen einer Bachentflechtungsmaßnahme der Speldorfer Bach und der Scheuerbach in separater Verrohrung dem Regenrückhaltebecken am Broicher Waldweg zugeführt werden. Der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen auf diese Fachplanung Rücksicht, ohne Einzelheiten der Ausführung vorzugreifen. Die detaillierte Planung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens festgelegt.

Um den Versiegelungsgrad in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten, sind Festsetzungen sowohl zur maximalen Breite der privaten Erschließung als auch zur Materialwahl getroffen worden; insgesamt dürfte der Versiegelungsgrad in den Baugebieten einen Anteil von 40% nicht überschreiten.

6. Umweltverträglichkeit und Auswirkungen der Planung

Das Ziel des Bebauungsplanes, die vorhandenen Wohnbereiche städtebaulich sinnvoll zu arrondieren, um hierdurch den Bedarf an Wohnbaugrundstücken teilweise zu decken, läßt sich ohne Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verwirklichen. Die z.Z. ausgeübte Nutzung (Grabeland) muß aufgegeben werden. Für die entfallenden Grabelandflächen soll - sofern erwünscht- Ersatzland am Oemberg bereitgestellt werden. Es kommt weiterhin zum Verlust einer ökologisch hochwertigen Magergrünlandfläche, von baumbestandenen Flächen im nördlichen Planbereich (Teile des Salweiden-Holundergebüsches) und südlichen Planbereich (Stieleichen-Hainbuchen-Gruppe), die nach Auffassung des Staatlichen Forstamtes Wesel Waldcharakter aufweisen, sowie einer Buchenpflanzung neueren

Datums und einer weiteren Grünlandbrache. Nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes besteht die Verpflichtung, diese Eingriffe auszugleichen oder zumindest weitestgehend zu mindern. Eingriffsmindernd wirkt sich dabei der Erhalt und die Sicherung des Gehölzstreifens mit zum Teil starkem Baumholz an der westlichen Plangebietsgrenze aus sowie der Erhalt eines großen Teiles des Salweiden-Holundergebüsches an der nordwestlichen Grenze. Weiterhin werden einige Straßenbäume im Bürgersteig des Brandenbergs erhalten. Durch die Begrünungsfestsetzungen für einzelne Baugrundstücke vorwiegend im nördlichen Baugebiet wird ebenfalls eine Minderung des Eingriffs erreicht.

Als eine Ersatzmaßnahme wird die Anpflanzung von 44 großkronigen Laubbäumen vorgenommen, die sowohl an der Erschließungsstraße als auch am Broicher Waldweg angepflanzt werden. Sie sind Ersatz für den Eingriff durch die Erschließungsstraße und dienen gleichzeitig der Eingrünung dieser Anlage sowie der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch eine natürliche Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird der Eingriff in diesem Bereich selbst ausgeglichen. Die Brachfläche und der hier vorhandene Waldbestand bleiben hierbei erhalten. Die Bäume, die für die technischen Anlagen entfernt werden müssen, werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Die kleineren Buchen werden soweit wie möglich umgepflanzt.

Die Bilanz von Bestandswert und Eingriff durch die Planung ergibt jedoch noch einen Fehlbedarf, der außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Als Ersatz für die Baumgruppe am Brandenberg (ca. 900 m²), die auch aufgrund von Sanierungsmaßnahmen nicht erhalten werden kann, ist eine Aufforstung auf einer 0,46 ha großen Grünlandbrache am Bühlsbach vorgesehen. In Ergänzung zu vorhandenem Wald sollen weitere Flächen mit Wald bestockt werden, gleichzeitig wertvolle Hochstaudenbereiche von Gehölzen freigehalten werden. Diese Maßnahme im gleichen Landschaftsraum bietet einen funktionalen sowie räumlich zugeordneten Ersatz für den Verlust der Bäume.

Als weitere Ersatzmaßnahme ist eine Extensivierung von Grünlandflächen zwischen Ruhrorter Straße und Platanenallee vorgesehen. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen dabei in ihrer Nutzung extensiviert bzw. der Nutzung ganz entzogen werden.

Ergänzend zu den bereits durchgeführten Obstbaumpflanzungen werden auf einer Fläche von 1,5 ha weitere Obstbäume gepflanzt und die Weidenflächen in Wiesen mit 2-schüriger Mahd umgewandelt. Angrenzend an die Brachfläche des Halbaches wird eine weitere Fläche der Nutzung entzogen

und der natürlichen Entwicklung überlassen. Diese Extensivierungsmaßnahmen sind als funktionaler Ersatz für den Verlust des Magergrünlandes und der Grabelandflächen anzusehen.

Ein Übersichtsplan mit den Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Planbereich, Pläne mit den Kompensationsflächen außerhalb des Planbereiches sowie eine Textfassung der Maßnahmen sind als Anlagen Bestandteil dieser Begründung.

Die in den Plänen dargestellten, außerhalb des Planbereiches gelegenen Kompensationsflächen sind ausreichend bemessen; ihre Verfügbarkeit ist gesichert, weil diese Flächen im Eigentum der Stadt stehen. Die Maßnahmen auf diesen Flächen werden durch entsprechende Anhebung der Grundstückspreise seitens der Stadt finanziert. Gegenüber der Entwurfsfassung der Begründung hat sich in der Lage und Begrenzung der Maßnahmenflächen jedoch eine Änderung ergeben.

Die aufgezeigte Regelung zum Ausgleich der durch die Planung unvermeidbaren Eingriffe wird in Abwägung der Ziele des Bebauungsplanes den Belangen von Natur und Landschaft in angemessener Form gerecht. Im Hinblick auf das erreichbare Ziel, vorhandene Erschließungsanlagen für die Aufschließung dringend benötigter Wohnbaugrundstücke städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich zu nutzen, konnte demgegenüber der Erhalt von Grünlandbrache, waldartig entwickelten Baum- und Strauchgruppen und einigen Grabelandflächen in der planerischen Abwägung nicht höher bewertet werden.

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird für die vorhandenen Wohnbaugebiete kein Defizit an Wohnqualität eintreten, weil das unmittelbar angrenzende Erholungsgebiet Broich-Speldorfer Wald ausgedehnte Erholungsmöglichkeiten bietet und klimatisch günstige Rahmenbedingungen gewährleistet.

Die Planung entspricht den Hinweisen der Klimaanalyse Speldorf, die für diesen Bereich zur Vermeidung negativer Auswirkungen eine maßvolle zusätzliche Bebauung unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen zuläßt. Dazu soll durch Art und Maß der Bebauung gewährleistet werden, daß die im näheren Bereich entstehende Kaltluft auch weiterhin das Gebiet durchströmen kann und keine Barrierewirkung entsteht. Die Hauptströmung der bodennahen Kaltluft zieht vom oberen Bereich des Wiesengeländes unterhalb des Ehrenfriedhofes hangabwärts in Richtung Broicher Waldweg und dann stadteinwärts auf die Saarner Straße. Dieser Kaltluft-

abzug wird durch die neue kleinteilige Doppelhausbebauung nicht behindert.

Die Zunahme des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich ist untergeordnet und führt für die vorhandene Wohnbebauung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der bestehenden Wohnqualität. Nach dem Ergebnis der Begutachtung der künftigen Belastung der im Planbereich liegenden Grundstücke reicht für die Bebauung an der Straße Broicher Waldweg der Einbau von Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß "Rw" von 30 - 34 dB aus. Die Anforderungen dieser Fensterklasse erfüllt heute praktisch jedes Einfachfenster, z.B. mit Zwei-Scheiben-Isolier-Verglasung (die heute aus wärmetechnischen Gründen vorgeschrieben sind), wenn es eine akustisch wirksame Falzdichtung hat.

Aufgrund lokalisierter Anschüttungen im Planbereich wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. In dem im Plan gekennzeichneten Bereich wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Bei der kontaminierten Fläche handelt es sich um eine Geländeauffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,2 bis max. 0,9 m und einem Gesamtvolumen von ca. 1.400 m³. Erhöhte Werte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) setzen eine Beseitigung der aufgeschütteten Bodenmassen voraus. Art und Umfang der Maßnahmen sind in einem Konzept zur Bodensanierung festgelegt. Danach wird der belastete Boden vollständig abgetragen und dann nach Grad der Belastung der Entsorgung zugeführt, wobei z.B. die höher belasteten Bodenmassen thermisch behandelt werden, während der Teil mit geringerer Belastung in eine Baustoffdeponie eingelagert wird. Durch die Sanierung kann die Eichen-Hainbuchengruppe am Brandenberg nicht erhalten werden. Bis zur Realisierung des Bebauungsplanes sind die Verunreinigungen beseitigt.

Sonstige nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld und künftig im Plangebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erkennen.

Soweit erforderlich, wird von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung Gebrauch gemacht werden.

7. Alternativen

Nach der Aufgabe der bisherigen städtebaulichen Ziele im Plangebiet und unter Berücksichtigung der übergeordneten städtischen Entwicklungsziele sowie des steigenden Wohnraumbedarfes bieten sich keine grundsätzlichen alternativen Nutzungen für das Gebiet an. Lediglich eine Arrondierung der Straßenrandbebauung und eine Nutzung der Innenbereiche als ausgedehntere Hausgärten wäre denkbar gewesen, jedoch angesichts des Wohnraummangels nicht mit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren.

8. Abwägung von Einwendungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden folgende alternative Planungen vorgeschlagen:

- Verzicht auf eine weitere Bebauung zur Erhaltung vorhandenen Bewuchses und auch zur Vermeidung zusätzlicher Entwässerungsschwierigkeiten.
- Verzicht auf eine weitere Bebauung zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Klima sowie von Beeinträchtigungen durch anwachsendes Verkehrsaufkommen.
- Austausch der Wohnbaufläche mit der südöstlich des Plangebietes vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche für ein Altenheim.

Den Forderungen, generell hier keine weitere Wohnbebauung zuzulassen, wurde nicht gefolgt. Es wird als vorrangig angesehen, dem hohen Wohnraumbedarf an dieser Stelle in Form von Eigentumsbildung Rechnung zu tragen. Dazu bietet die unbebaute, gut erschlossene Fläche am Broicher Waldweg gute Voraussetzungen. Die Planung einer lockeren Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung entstanden.

westlichen/

Auf die Erhaltung des Baumbestandes konnte lediglich im westlichen/nordwestlichen Planbereich (Bachzone) Rücksicht genommen werden; große Teile des vorhandenen Bewuchses zum Teil mit Waldcharakter können allerdings nicht erhalten werden, weil die Beseitigung der belasteten Bodenmassen oder aber die Verwirklichung der Bebauung eine Freilegung des Geländes erforderlich machen. Nur teilweise ist im Bereich der

künftigen Baugrundstücke ein Ausgleich dieser Eingriffe möglich. Auf die Ausführungen bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereiches wird verwiesen.

Schwerwiegende oder gar meßbare klimatische Folgewirkungen sind durch die zusätzliche Bebauung für umliegende Wohnquartiere oder die Innenstadt nicht zu befürchten.

Zur Beseitigung der Entwässerungsmißstände wird ein Regenrückhaltebecken an der Langensiepenstraße gebaut und der vorhandene Stauraumkanal im Plangebiet vergrößert (verlängert). Das auf dem städtischen Gelände im Straßendreieck des Broicher Waldweges geplante Regenrückhaltebecken wird zur geregelten Entwässerung der weiteren Umgebung errichtet. Durch diese baulichen Maßnahmen ist gewährleistet, daß die zusätzlich vorgesehene Bebauung nicht zu Beeinträchtigungen führt.

Die auf Verlagerung des Altenheimes gerichteten Vorschläge wurden bereits in dem planerischen Entscheidungsprozeß innerhalb des Bebauungsplanes "Broicher Waldweg - Ost - L 12" eingehend geprüft. Es wurde diesbezüglich festgestellt, daß eine vergleichbare Eignung nach Lage und Zuschnitt der Fläche für die Alternative nicht gegeben ist. Innerhalb des hier anstehenden Bereiches wären nach Deckung des Flächenbedarfes für die Alteneinrichtung Wohnbaugrundstücke nur noch in begrenzter Anzahl möglich gewesen; andererseits ist die weiter südlich gelegene Fläche für das Altenwohnheim mit kleinmaßstäblichen Wohnhäusern nicht in äquivalenter Wirtschaftlichkeit nutzbar gewesen.

Schließlich gaben auch Befürchtungen auf eine anwachsende Verkehrsbelastung keinen Anlaß, die Planungsziele aufzugeben; bei Ausführung der bisher rechtsverbindlichen Planung wären öffentliche Einrichtungen mit wesentlich höherem Verkehrsaufkommen entstanden, deren Nutzung auch in Abendstunden und im Rahmen der Freizeitgestaltung unvermeidbar mit Belästigungen für die Wohnnachbarschaft verbunden gewesen wäre.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhob das Staatliche Forstamt Wesel erhebliche Bedenken gegen die geplante Bebauung der bewaldeten Flächen im Plangebiet. Das vorrangige Ziel der Planung, am Broicher Waldweg weitere Wohngebiete zu schaffen, steht der Erhaltung der Waldflächen entgegen. Aufgrund erfolgter Abstimmung mit dem Forstamt wird ein angemessener Ausgleich in Form von Aufforstungs- und Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes gesichert.

Im Rahmen der vom 16.08.1993 bis einschließlich 16.09.1993 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden lediglich vom BUND Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgetragen.

Seine Bedenken äußert der BUND vor allen Dingen hinsichtlich der wichtigen Funktion des Bereiches östlich des Broicher Waldweges (Ehrenfriedhof) zur Belüftung für die angrenzenden Stadtteile. Durch das klimaökologische Gutachten von Brahe, Horbert von 1983 sei u.a. eine Freihaltung von Bebauung westlich der Straße Broicher Waldweg empfohlen worden. Durch die geplante Bebauung entstehe jedoch eine zusätzliche Barrierewirkung und eine Einschränkung der Kaltluftschneise. Auch die Eingriffe für den Bau des Altenheims wirkten sich negativ auf das Kleinklima in diesem Bereich aus.

Die Notwendigkeit der Beseitigung der Eichengruppe am Brandenburg in Verbindung mit der Beseitigung der Altlast wird angezweifelt. Die Beeinträchtigung der klimatischen Funktion sei in die Ausgleichsberechnung nicht einbezogen worden.

Des weiteren wird das angewandte Verfahren zur Berechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom BUND für ungeeignet gehalten, da es nicht für unseren Naturraum konzipiert und daher nicht übertragbar sei. Der ökologische Wert sowohl der Eingriffs- wie auch der Ausgleichsfläche sei, auf Anregung des BUND, durch ein wissenschaftliches Gutachten zu ermitteln, bevor eine Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe einerseits und der ökologischen Aufwertung andererseits erfolge. Durch die fehlende wissenschaftliche Grundlage und fehlende Bilanzierung werde die gesetzlich geforderte Kompensation infrage gestellt.

Das vom BUND erwähnte klimaökologische Gutachten Brahe/Horbert aus dem Jahre 1983 wurde vom KVR in der Klimaanalyse Broich/Speldorf 1990 unter Berücksichtigung der stadtplanerischen Entwicklungsziele konkretisiert und ergänzt. Grundsätzlich wird die Bedeutung des Talbereiches entlang des Broicher Waldweges als wichtige Belüftungsbahn für weiter nördlich gelegene Gebiete bestätigt. Abweichend vom Brahe-Gutachten wird jedoch entsprechend dem vorhandenen Bestand und der jetzt vorliegenden Planung der Erhalt der lockeren Baustrukturen unter Einbeziehung der Hausgärten und Innenhöfe in die Grünzugstrukturen in die Überlegungen einbezogen. Die empfohlene Bebauungsgrenze liegt dabei auf der Linie Brandenburg - Nachtigallental. Hierdurch wird die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Aussagen des Gutachtens grundsätzlich bestätigt. Die vom BUND befürchtete "Barrierewirkung" der aufgelockerten kleinteiligen Bebauung

tritt nicht ein; auf die Entstehung und Ausbreitung von Kaltluft und die betonte Leitwirkung der Talzone entlang des Broicher Waldweges wird sich die mit Gartenflächen und Grünbereichen durchzogene künftige Wohnsiedlung nicht in dem befürchteten Maße auswirken. Die Ausrichtung der Baukörper trägt unter Beachtung auch der vorherrschenden Windrichtung den Erkenntnissen der Klimaanalyse Rechnung. Im übrigen trägt auch die durch Anpflanzungen künftig gestaltete Fläche des Regenrückhaltebeckens zur Sicherstellung des Austausches von Kalt- und Frischluft bei.

Den vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzuges A kann nicht gefolgt werden. Die bauliche Inanspruchnahme einer ohnehin siedlungsnahen Randzone ohne größeren Freizeitwert kann, auch in Abwägung der Vorteile, die den künftigen Bewohnern ein gesundes Wohnen am Rande dieser Grünbereiche ermöglicht, nicht als ernsthafte Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges gewertet werden.

Die Sanierung der Altlasten auf der mit einer Eichengruppe bestandenen Fläche wäre unabhängig von der geplanten Wohnbebauung mittelfristig erforderlich, weil aufgrund der Art der Belastung die Gefahr gesundheitsschädlicher Wirkungen auf Personen ausgeschlossen werden muß, da nicht auszuschließen wäre, daß z.B. spielende Kinder oder Jugendliche (wie in der Vergangenheit) diesen Bereich aufsuchen würden. Aus der notwendigen Beseitigung des Eichenbestandes können meßbare Nachteile für deren bisherige klimatische Funktion kaum ermittelt werden.

Die zum Ausgleich und zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen sind modifiziert worden; die näheren Angaben sind in der Begründung des Bebauungsplanes aufgezählt und die außerhalb des Plangebietes liegenden Kompensationsflächen in zwei Anlageplänen hierzu festgelegt worden. Hinsichtlich der Lage der Kompensationsflächen hat sich eine Änderung insofern ergeben, als nicht mehr im Bereich der Ruhraue und am Lönsweg bzw. am Wambach sondern im Bereich des Bühlbachtales und an der Ruhrorter Straße Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen sind so bemessen, daß ein nahezu voller Ausgleich erreicht werden kann. Der Minderung des Eingriffs gelten im übrigen die Festsetzungen zum Erhalt von baum- und strauchbestandenen Flächen im westlichen/nordwestlichen Planbereich und die für das im nördlichen Wohngebiet neu gefaßten Festsetzungen über Anpflanzun-

gen auf einzelnen Baugrundstücken.

Die Bedenken gegen das angewandte Verfahren zur Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen werden zurückgewiesen. Die Zusammenstellung des Grundlagenmaterials erfolgte nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und Bewertungsmethoden, so daß hier kein Defizit vorliegt. Neben einer Biotoptypenkartierung nach LÖLF-Schlüssel erfolgten Erhebungen für Pflanzen, Laufkäfer sowie Vögel einschließlich Bewertung. Zur Bewertung der Eingriffe wurde die erweiterte Ludwig/ Sporbeck-Methode angewendet, die mittlerweile für verschiedene Naturräume vorliegt. Neben einer verbalen Eingriffsbewertung dient sie der Nachvollziehbarkeit und dem Vergleich mit anderen Planungen. Alle Punktbewertungssysteme sind im wissenschaftlichen Sinne infrage zu stellen und nur als Hilfskonstruktion zu verstehen, um die rechtliche Forderung nach Kompensation zu unterstützen.

Der Forderung, für jeden Bebauungsplan eine wissenschaftliche Begutachtung zur Ermittlung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen in Auftrag zu geben, wird nicht gefolgt. Die in der Regel durch wissenschaftlich ausgebildete Fachkräfte der Ämter 67 (Grünflächen- und Friedhofsamt) und 70 (Umweltamt - Untere Landschaftsbehörde) erstellten Unterlagen geben in ausreichendem Maße Aufschluß zu den angesprochenen Fragen; den Bewertungen liegen jeweils wissenschaftliche Bewertungsmethoden zugrunde, die in der Praxis erprobt sind.

9. Planänderung nach öffentlicher Auslegung

Zwischenzeitlich in Kraft getretene Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 a) und des Landschaftsgestzes Nordrhein-Westfalen (§ 4) gaben Anlaß, den Planentwurf im nördlichen Teilbereich unter Beibehaltung der bisher vorgesehenen Planungsgrundzüge neu zu fassen. Ziel der Überarbeitung war eine Neuregelung des Ausgleichs künftiger Eingriffe in Natur und Landschaft, die bei Ausführung der Bauvorhaben in dem reinen Wohngebiet unvermeidbar entstehen. Die Neufassung strebt in diesem Bereich einen angemessenen Ausgleich der Eingriffe innerhalb der zur Aufschließung kommenden Grundstücksflächen vor. Eine Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksflächen soll zudem weitere Ausgleichsmaßnahmen auf den zu bildenden Baugrundstücken besser ermöglichen. Neben dem weitgehenden Erhalt der mit Bewuchs versehenen Fläche in einer Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Festsetzungen getroffen worden, die für die einzelnen Baugrundstücke genau umrissene Anpflanzungsverpflichtun-

gen vorsehen.

Für die weiteren Baugebiete bietet sich eine derartige Regelung bei der angestrebten Baudichte von Einzel- und Doppelhäusern auf den relativ kleinen Grundstücken nicht an. Deshalb ist vorgesehen, an den in Übersichtsplänen festgelegten Standorten, teilweise im gleichen Landschaftsraum, Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist sichergestellt, weil die Flächen der Stadt gehören.

Über die nach Durchführung der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen wurden im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens die betroffenen Grundstückseigentümer sowie berührte Träger öffentlicher Belange unterrichtet. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Einwendungen wurden nicht vorgetragen. Das Staatl. Forstamt Wesel, das zunächst die mit Aufwuchs bestandene Fläche als Wald ansieht, ist mit der Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" einverstanden, geht aber davon aus, daß ersatzweise zusätzliche Anpflanzungen (Aufforstung) auf der mit der Unteren Landschaftsbehörde festgelegten Fläche am Bühlsbach durchgeführt werden.

0219502

Kompensationsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen

- S1. Erhalt und Bestandsicherung des Gehölzstreifens mit z.T. starkem Baumholz an der westlichen Plangebietsgrenze
- S2. Erhalt von Straßenbäumen am Brandenburg
- S3. Erhalt einer Gebüschfläche an der nordwestlichen Grenze (Schutzstreifen)
- S4. Beibehaltung der Brachfläche als Mulde für das RRB

Ausgleichsmaßnahmen

- A1. Anpflanzung von 3 Laubbäumen, StU 20 - 25 cm

Ersatzmaßnahmen

- E1. Aufforstung einer 0,46 ha großen Fläche am Bühlsbach
- E2. Extensivierung von Grünlandflächen zwischen Ruhrorter Straße und Platanenallee.
 - Entwicklung von Obstwiesen
 - Entwicklung von Brachflächen
 - Gehölzanreicherung
- E3. Anpflanzung von 44 Laubbäumen, StU 20 - 25 cm

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

**S4 SICHERUNG DER BRACH-
FLÄCHE ALS MULDE
FÜR DAS RRB**

**A1 ANPFLANZUNG VON 3
LAUBBÄUMEN, STU 20-25 CM**

**S SICHERUNG UND
ERHALT
A AUSGLEICH
E ERSATZ
WEITERE ERSATZ
MASSNAHMEN SIND
AUSSERHALB DES
PFLANZGEBIETES
VORZUSEHEN**

**E3 ANPFLANZUNG VON
LAUBBÄUMEN, STU 20-25 CM
AN DEN STRASSEN**

**S3 SICHERUNG DER
VORH.
GEBÜSCHFLÄCHE**

**S1 SICHERUNG DES
GEHÖLZSTREIFENS
MIT STARKEM
BAUMHOLZ**

**S2 ERHALT VON
STRASSENBAÜMBEN
AM BRANDENBERG**

Übersichtsplan

Anschlußbebauungsplan
L12

Anschlußbebauungsplan
L13a

Brandenberg

Wollfiedweg

Bröcher Waldweg

Spiegelplatz

Langenwiesenthaler Str.

0 10 20 30 40 50 m

Anlage zur Drucksache Nr.: 120/94

Stadt MÜLHEIM AN DER RUHR
Bebauungsplan

Gemarkung: Speldorf Broich	Flur: 23 19	Maßstab:
-------------------------------	----------------	----------

[illegible]

Mütterern an der Ruhr, den

Der Oberstadtdirektor
Bismarckstr. 10
D-10119 Berlin

Amits vector	Begeerd
--------------	---------

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben im Plangebiet aufzuhebenden Bebauungsplänen in der vom **B**s einschlägig
offiziell auszugeben

Mühsam an der Ruhe, den

• 1 A
Wohnvermittlung GmbH

Bauungsplanen beschlossenen an der Ruhr, den

Angemessenheit	Stadtverordneter	Schrittführer
Angemessenheit	Stadtverordneter	Schrittführer

der Stadt hat in seiner Sitzung am 1. März 1990 eingetragenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 1 und in gleicher Sitzung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO beschlossen:

in der Ruhe, denn

Im Auftrag des Rates der Stadt

Stadtvorstand

Im Aufwachen des Patienten des Gladi-

am 10. März 1935, 1935

Verfahren	Stichprobenumfang	Stichprobenumfang	Stichprobenumfang
Verfahren	Stichprobenumfang	Stichprobenumfang	Stichprobenumfang

Bebauungsplan hat nur im Anzeigeverfahren § 5 II BauGB vorgehen (siehe Verfügung - Az. : -)

bedeutet den

Der Regierungspräsident
I.A.

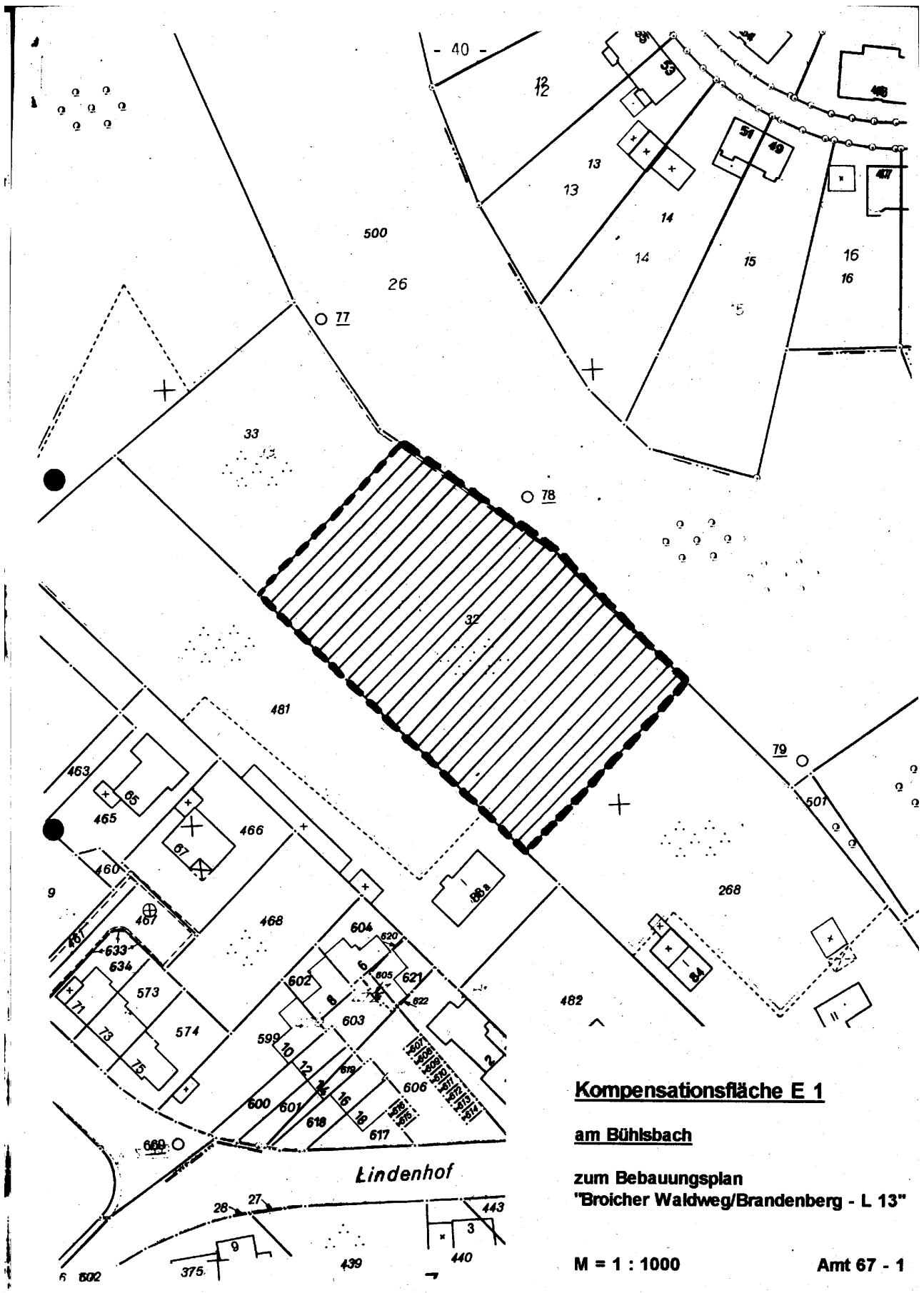
im Plangebiet aufzufinden. Bebauungspläne in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.

Der Oberstadtdirektor
Baumverwaltung samt
Mithras an die Ruhr, den

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind mit der Bekanntmachung anordnung.

von
Ruhe vom
Mühen an der Ruhe, den
im Austausch nur der Schlaf zu nehmen ist.
entschiedlich bekanntgemacht werden.

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
1 A.



Bebauungsplan

" Broicher Waldweg / Brandenburg - L 13 "

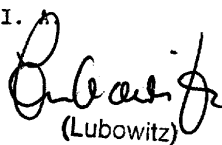
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 24.06.1993 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 16.08.1993 bis einschließlich 16.09.1993 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 20.07.1994

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



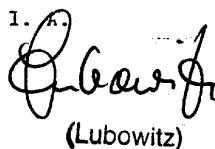
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 09.06.1994 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 20.07.1994

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

