

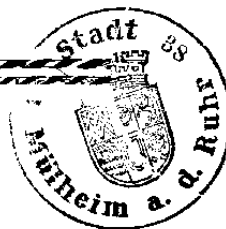
Stadt Mülheim a.d. Ruhr

Bebauungsplan (016)

Saarner Kuppe I / Erlenweg

Text und Begründung

Entwurf / Satzung



Bebauungsplan (Satzung) für den Bereich
"Saarner Kuppe I/Erlenweg - O 16"

Festsetzungen durch Text
=====

Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 6 Zf. 1 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauN VO, nämlich Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbau-betriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintier-haltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Zulässigkeit von Neben-
anlagen im Sinne von
§ 14 BauN VO:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzu-lässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahms-weise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung: Gemäß § 21 a Abs. 4 BauN VO wird festgesetzt, daß Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollge-schossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 21 a Abs. 3 BauN VO wird festgesetzt, daß auf die zulässige Grundfläche die Flächen der im Bebauungsplan festgesetzten Garagen nicht anzu-rechnen sind.

Gemäß § 21 a Abs. 4 BauN VO bleiben bei der Er-mittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stell-plätzen und Garagen unberücksichtigt, die auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauN VO sind der Grundstücksfläche die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzuzurechnen.

Garagen und Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig.

Gestaltung:

Gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433), zuletzt geändert mit Verordnung vom 18.10.1978 (GV. NW. S. 545), werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

Dächer:

Es werden festgesetzt:

- a) Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 25° - 48° für die ein- und zweigeschossige Bebauung,
- b) Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 30° - 42° für die drei- bis fünfgeschossige Bebauung,
- c) Pultdächer mit einer Neigung von 18° - 25° für die Garagen und
- d) Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 18° - 25° für die Nebenanlagen.

Außenwände:

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glänzenden Materialien (Metall, Kunststoff, Verblendsteine) sind unzulässig.

Die Verwendung von Glasbausteinen in den Außenwandflächen ist unzulässig.

Sockel:

Die Sockelhöhen dürfen straßenseitig bei den ein- und zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 0,5 m und bei den drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden nicht mehr als 0,75 m ab festgelegter Geländehöhe betragen.

Unterirdische Garagen:

Die Oberkante der Massivdecken der unterirdischen Garagenanlagen darf maximal nicht mehr als 1,50 m und im Mittel nicht mehr als 0,75 m über der festgelegten Geländehöhe liegen.

Die Deckenflächen, die nicht als Spielflächen für die Kinderspielplätze in oberer Ebene ausgebaut werden, sind mit einer Erdschicht von 0,50 m zu bedecken und zu begrünen. Dabei ist eine gestalterische Anpassung an das umgebende Gelände anzustreben.

Über Gelände herausragenden Teile der Tiefgaragen, die nicht für erforderliche Zu- und Abfahrten erforderlich sind, sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Garagen und Nebenanlagen

Die Traufhöhe von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO darf 3,0 m nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Plan für Nutzungsrechte festgesetzten Flächen sind jeweils zu Gunsten der anliegenden Grundstücke mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Für die Zufahrten zu den Garagen sind wasser-durchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Die im Plan festgesetzte Gemeinschaftsanlage "Tiefgarage und Kinderspielplatz in oberer Ebene" südlich der Planstraße A und westlich der Einmündung der Planstraße B ist der Bebauung in diesem WA-Gebiet zugeordnet.

Die Gemeinschaftsanlage "Tiefgarage und Kinderspielplatz in oberer Ebene" südwestlich der Planstraße B ist der umgebenden dreigeschossigen Wohnbebauung in diesem WR-Gebiet zugeordnet.

Die Gemeinschaftsanlage "Tiefgarage und Kinderspielplatz in oberer Ebene" südlich der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A ist der umgebenden Bebauung in diesem WA-Gebiet zugeordnet.

Die Gemeinschaftsanlage "Tiefgarage und Kinderspielplatz in oberer Ebene" südöstlich der Planstraße B ist der Bebauung in diesem WR-Gebiet zugeordnet.

Die Gemeinschaftsanlage "Tiefgarage und Kinderspielplatz in oberer Ebene" südlich der Planstraße A unter der vorhandenen Hochspannungsleitung ist der Bebauung in diesem WA-Gebiet zugeordnet.

Die Gemeinschaftsanlage "Tiefgarage und Kinderspielplatz in oberer Ebene" südlich der Planstraße A und östlich der Einmündung der Planstraße C ist der Bebauung in diesem WA-Gebiet sowie einem Teil der Wohnbebauung in dem östlich angrenzenden WA-Gebiet zugeordnet.

Die Gemeinschaftsanlage "Tiefgarage und Kinderspielplatz in oberer Ebene" südlich der Planstraße A und westlich der Einmündung Winsterstraße ist der Bebauung in diesem WA-Gebiet zugeordnet.

Die im Plan als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sowie die vorhandenen Bäume innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 25 b BBauG festgesetzten Flächen sind zu erhalten; abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 25 BBauG wird festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken folgende Anpflanzungen vorzunehmen sind:

- a) für die ein- und zweigeschossige Bebauung jeweils ein standortgerechter Laubbaum je Wohneinheit,
- b) für die drei- und mehrgeschossige Bebauung jeweils ein standortgerechter Laubbaum je 5 Wohneinheiten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Anlehnung an die im Plan eingetragenen Standorte großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Die Errichtung von Außenantennen für den Rundfunk und Fernsehempfang ist im gesamten Planbereich unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Zf. 24 BBauG wird festgesetzt, daß im gesamten Planbereich, ausgenommen die Bebauung an der Straße "Wachholderring", die Heizungsanlagen für benachbarte Wohnhäuser zu Blockheizwerken zusammenzufassen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten sind.

Sicherung der
Infrastruktur:

Gemäß § 9 a Abs. 1 BBauG dürfen östlich der im Plan festgesetzten Nutzungsgrenze bauliche Anlagen erst errichtet werden oder bestehende Anlagen erweitert werden, wenn der Bau der Anlagen zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung gesichert ist.

Es wird bestimmt, daß die Errichtung vorgenannter Anlagen gesichert ist, wenn der Grunderwerb durchgeführt, die Finanzierung gewährleistet und die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen erteilt sind.

Ausnahmen können zugelassen werden für die Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Abwasser nicht zu beseitigen ist.

Erhaltung baulicher Anlagen: Gemäß § 39 h. Abs. 3 Zf. 1 des Bundesbaugesetzes sollen die baulichen Anlagen im gekennzeichneten Bereich des Hofes "Erdeln" erhalten bleiben, weil sie das Ortsbild prägen. Im Bereich dieser Hofanlage kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus dem vorbezeichneten Grunde versagt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Über den Planbereich verlaufen vorhandene und geplante Richtfunkstrecken der Deutschen Bundespost. Durch die in Aussicht genommenen Festsetzungen treten Beeinträchtigungen des Richtfunkverkehrs nicht ein.

Der gesamte Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen - Mülheim a.d. Ruhr, festgesetzt durch Bekanntmachung des Regierungspräsidenten als Luftfahrtbehörde am 4.5.1964/31.7.1964 gemäß § 18 des Luftverkehrsgesetzes vom 10.1.1959 (BGBl. I S. 9).

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

Für die Dauer des Bestandes der Hochspannungsfreileitung müssen bauliche Maßnahmen mit der Unternehmerin abgestimmt werden. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Schutzstreifen dieser Leitung sollten niedrig wachsende Bäume und Sträucher gewählt werden.

Begründung

zum Bebauungsplan für den Bereich
"Saarner Kuppe I/Erlenweg - O 16"
gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes

Räumliche und strukturelle Situation

Der Bebauungsplanbereich liegt zwischen den vorhandenen Siedlungen Oemberg und Wachholderring am Südrand der Saarner Kuppe.

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus Brachland. Einige Flächen im westlichen Bereich werden vom Hof "Oberlehn" landwirtschaftlich genutzt. Im Hof "Erdeln" befindet sich ein Reitstall. Östlich des Hofes "Erdeln" bildet ein baumumstandener Weiher ein landschaftliches Merkmal. Der Hof selbst mit seinem umgebenden Baumbestand ist ein weiterer prägender Bereich.

Die angrenzenden bebauten Wohngebiete sind bis auf den Bereich der mehrgeschossigen Wohngebäude am Erlenweg locker bebaut.

Die Buslinie 131 in der Straße "Oemberg" und der Langenfeldstraße und die Buslinien 133, 753 und 752 in der Kölner Straße und der Straßburger Allee gewährleisten für eine Übergangszeit den Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr.

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche mit einer Geschößflächenzahl von 0,4 sowie je einen Standort für eine Schule (Grundschule), einen Kindergarten und eine Alteneinrichtung dar.

Im Verfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes fällt der Schulstandort ersatzlos fort, da der Bildungsentwicklungsplan der Stadt Mülheim a.d. Ruhr hierfür keinen Bedarf nachweist. Der Standort für die Alteneinrichtung wird nach Norden außerhalb des Plangebietes verlegt. Anstelle dieser Standorte werden Wohnbauflächen dargestellt.

Zusätzlich ist eine Darstellung von öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen mit Spielbereichen A und C) vorgesehen.

Nach dem Bildungsentwicklungsplan ist ein evangelischer Kindergarten für drei Gruppen geplant.

Zweck des Bebauungsplanes

Der unbebaute, zum Teil brach liegende südliche Bereich der Saarner Kuppe soll entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes bebaut werden.

Da allgemein der Bedarf an Wohnfläche pro Person steigt, besteht - trotz sinkender Bevölkerungszahl - in Mülheim a.d. Ruhr eine ständige Nachfrage nach Wohnungen sowohl in Mehrfamilienhäusern als auch besonders in Familieneigenheimen. Um einen Teil dieses nachgewiesenen Bedarfs zu decken, sind im Planbereich Wohngebiete mit den zugehörigen Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen vorgesehen.

Städtebauliche Ziele

Bauland

Für das Bauland im Plangebiet wird - mit Ausnahme des Grundstücks für den Gemeinbedarf - eine Wohnnutzung in reinen und allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Dabei sollen einige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in WA-Gebieten wie z.B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen u.a. grundsätzlich ausgeschlossen werden, um die Wohnruhe in diesem Gebiet nicht zu gefährden. Weniger störende gewerbliche Nutzungen sollen jedoch entsprechend der Regelung in der Baunutzungsverordnung zulässig sein, um der Entwicklung einer Monostruktur vorzubeugen. Die geplanten WA-Gebiete liegen im wesentlichen entlang der Hauptsammelstraße, wo die in ihnen zulässigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Dienstleistungsbetriebe besser erreichbar sind.

Es ist eine ausgewogene Mischung der Wohnformen in Mehrfamilienhäusern und in Familieneigenheimen vorgesehen. Die Gebäude gruppieren sich in aufgelockerter Form zu kleineren überschaubaren Wohnhöfen, die entweder Gemeinschaftsanlagen oder öffentliche Grünanlagen zum Mittelpunkt haben. Die Höfe sind durch Wohnwege untereinander und mit den weiterreichenden Grünzonen vielfältig verbunden.

Da durch den Planbereich eine Hochspannungsfreileitung mit einem 36 m breiten Schutzstreifen führt, deren Verlegung in absehbarer Zeit nicht erfolgen kann, wird der Streifen durch die Baukörperstellung berücksichtigt.

Die Neubebauung soll sich in den Randzonen maßstabgerecht in die vorhandene locker bebaute Umgebung einfügen. Wegen der allgemeinen Bauland-

Knappheit wird jedoch in größeren Teilen des Plangebietes eine höhere Verdichtung angestrebt.

Die im Flächennutzungsplan als Mittelwert dargestellte Geschosßflächenzahl von 0,4 für den größeren Einzugsbereich wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten GFZ-Werte nicht überschritten, weil die übrige in der gleichen Wohnbaufläche vorhandene Nutzung überwiegend extrem gering ist.

Der an das Neubaugebiet angrenzende Teil der Siedlung "Wachholderring" ist in den Planbereich einbezogen worden, da für diesen Bereich langfristig eine höhere Ausnutzung der Grundstücke sinnvoll ist.

Den WA-Gebieten ist jeweils eine Gemeinschaftsanlage mit einer Tiefgarage und einem Kinderspielplatz in oberer Ebene zugeordnet.

Baulinien sollen nur in Teilbereichen die städtebauliche Raumgestaltung sichern.

Die Hofanlage des Hofes "Erdeln" soll als eines der wenigen Identifikationsmerkmale in diesem Gebiet in ihren wertvollen Gebäudeteilen erhalten werden; das Fachwerkhaus ist als ehemaliges Backhaus im Register der Baudenkmäler der Stadt Mülheim a.d. Ruhr aufgeführt. Das Wohnhaus soll im Rahmen der Gesamtanlage erhalten und erneuert werden. Bei dieser Sachlage ist die Festsetzung gemäß § 39 h des Bundesbaugesetzes angezeigt.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung und den Ausschluß bestimmter Materialien zur Gestaltung der Außenwände und Lichtöffnungen soll ein harmonisch abgestimmtes Siedlungsbild erreicht werden.

Der aus gestalterischen Gründen für notwendig gehaltene Ausschluß von Außenantennen berücksichtigt auch die Überlegungen der Bundespost, auf der Saarner Kuppe die rundfunktechnische Versorgung durch ein post-eigenes Breitbandverteilnetz (Kabelfernsehen) sicherzustellen.

Der im Süden des Plangebietes vorgesehene Kindergarten ist den geplanten Wohnbereichen und den südlich vorhandenen Baugebieten günstig zugeordnet.

Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes soll über die entlang der nördlichen Plangrenze verlaufenden Planstraße A erfolgen, deren Anschluß an die Kölner Straße (Bundesstraße 1) teilweise bereits ausgebaut ist.

Diese Trasse ist entsprechend dem Gesamtkonzept für die Saarner Kuppe so konzipiert, daß die vorhandenen Wohngebiete durch neu entstehenden Verkehr nicht wesentlich stärker belastet werden. Der geplante Straßenquerschnitt enthält beidseitig Gehwege, Radwege, Längsparkstreifen, die von Grünflächen mit Baumanpflanzungen unterbrochen werden, sowie zwei Fahrspuren.

Das Plangebiet soll über ein differenziertes System von Sammelstraßen, Anliegerstraßen und Wohnstraßen erschlossen werden. Die Planstraßen B und C stellen die Verbindung zwischen den vorhandenen und den neuen Wohngebieten her. Durch ihren abgewinkelten Verlauf soll die Fahrgeschwindigkeit insgesamt verringert werden. Hierdurch wird der Anreiz genommen, sie als Abkürzungsstrecke zu befahren.

Dem Ausbau von Wohnstraßen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sollen eine durchgehend gepflasterte Decke ohne deutliche Abtrennung eines Bürgersteiges erhalten, so daß hier der Charakter befahrbarer Fußwege entsteht. Die Pflasterung der Wohnstraßen und -wege in unterschiedlichen Materialien und Farben soll als Kontrast zu den asphaltierten Straßen den jeweiligen Charakter der kleinteiligen, intimen Wohnviertel unterstreichen.

Einige Häuser werden über private Wohnwege erschlossen. Öffentliche Fußwege führen aus allen Wohnquartieren in die Grünflächen und zu den Einrichtungen für Kinder.

Entlang der Planstraßen A, B und C wird eine alleeartige Baumbepflanzung festgesetzt, die die Straßen räumlich faßt und eine Begrünung und Auflockerung zwischen den Wohnquartieren bewirkt.

An den Straßen und in besonderen Parktaschen sind öffentliche Parkplätze in ausreichendem Maße vorgesehen.

Private Stellplätze und Garagen - davon ein großer Anteil unterirdisch bzw. in Untergeschossen - sind im Verhältnis 1:1 auf den Baugrundstücken eingeplant. Der Stellplatzbedarf für die drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung wird in Tiefgaragen gedeckt, um ein ruhiges Wohnen an begrünten Wohnhöfen zu gewährleisten. Die Festsetzung von Tiefgaragen ist angesichts der verhältnismäßig hohen Wohndichte in diesen Gebieten städtebaulich notwendig und wirtschaftlich vertretbar.

Die Entwässerung des westlichen Planbereiches ist durch die vorhandene Kanalisation im Trennsystem gesichert. Der Bereich östlich der im Plan eingetragenen Grenze kann allerdings erst nach Sicherstellung der Vorflut bebaut werden. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine Infra-

struktursperre.

Im Zusammenhang mit der weiteren Bebauung der Saarner Kuppe sind Regenrückhaltebecken im Bereich Voßbeckstraße/Landsberger Straße und zwischen Mintarder Straße und Düsseldorfer Straße vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. In Anbetracht der Höhenlage des Geländes müssen für die vier- bis fünfgeschossigen Baukörper Druckerhöhungsanlagen eingebaut werden, um ausreichende Wasserdruckverhältnisse zu erreichen.

Grünflächen

Durch öffentliche Grünflächen wird das Neubaugebiet gegliedert. Diese Flächen sind erste Abschnitte eines Systems von Grünachsen, die nach dem Gesamtkonzept die ganze Saarner Kuppe durchziehen sollen. Darin eingebettet liegen öffentliche Kinderspielplätze und Spazierwege. Im westlichen Bereich des Plangebietes werden (nach dem Erlaß des Innenministers von Nordrhein-Westfalen vom 31.7.1974) sowohl ein Spielbereich A mit einem Bolzplatz und Einrichtungen für alle Altersklassen als auch ein Spielbereich C in der Nähe des Teiches festgesetzt. Nördlich der Straße "Wachholderring" ist ebenfalls ein Spielbereich C eingeplant. Zu diesen Anlagen führen Fußwege aus den Wohnquartieren. Die Spielbereiche C sind den näheren Wohnbereichen in einem Umkreis von rd. 200 m Radius zugeordnet, während der Spielbereich A den Bedarf des gesamten südlichen Bereiches der Saarner Kuppe und teilweise der vorhandenen Umgebung decken soll.

Landschaftsprägende Merkmale, wie der vorhandene Teich und die erhaltenswerten Baumgruppen um den Hof "Erdeln", sind besondere Bestandteile im Grünsystem und sollen deshalb gesichert werden.

Die Anpflanzungsverpflichtungen auf den Baugrundstücken und vorgesehene Anpflanzungen an den Verkehrsflächen sollen eine weitgehende Durchgrünung und Verbesserung des Kleinklimas der künftigen Wohnbereiche bewirken.

Abwägung vorgebrachter Bedenken

Gegen den aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 61. Änderung gemäß den Zielen der Stadtentwicklung erarbeiteten Bebauungsplan unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind aus der Bürgerschaft Bedenken vorgetragen worden.

Einige Bürger vertraten die Auffassung, daß die Besiedlung der gesamten Saarner Kuppe sowohl aus Gründen des Bedarfs wie auch insbesondere aus ökologischen Gründen nicht notwendig und vertretbar sei.

Trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung steigt, auch bestätigt durch eine Wohnbedarfsprognose, der Wohnflächenanspruch pro Kopf der Bevölkerung. Außerdem ist das Anliegen weiter Kreise der Bevölkerung, Eigentumsbildung in Form von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu betreiben.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um einen Teil dieses Bedarfs zu decken und darüber hinaus auch einen entsprechenden Anteil des weiterhin notwendigen Mietwohnungsbaues zu ermöglichen.

Die zur Besiedlung vorgesehenen Flächen der Saarner Kuppe stellen im südlichen Stadtbereich nur einen geringfügigen Teil der vorhandenen ökologischen Ausgleichsräume dar. Sie sind weiterhin durch vorwiegend extensiv bebaute Wohnbereiche umgeben.

Seit Jahren werden die Flächen nach Aufgabe der Höfe durch die vorherigen Besitzer nicht mehr intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Unter Abwägung der vorgenannten Gegebenheiten konnte daher den Bedenken zu:

- a) Verlust der klimatologischen Ausgleichsfunktion
- b) Einbuße landwirtschaftlicher Nutzflächen
- c) Beschneidung vorhandenen Erholungsraumes
- d) Beeinträchtigung der Landschaft

keine der Planungsabsicht in den wesentlichen Grundzügen entgegenstehende Bedeutung beigemessen werden.

Im übrigen wurde bei der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes zur Saarner Kuppe den hier angesprochenen Belangen durch ein großzügiges und weitverzweigtes Netz von Grünachsen und durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wie im Straßenraum weitestgehend Rechnung getragen.

Die befürchteten nachteiligen Wechselwirkungen zwischen der Bebauung der Saarner Kuppe einerseits und der Ausweitung gewerblicher Bauflächen östlich der Kölner Straße sowie der Ausweitung der Trinkwasserschutzgebiete in der Ruhraue andererseits treten nicht ein, da hier kein ursächlicher Zusammenhang vorliegt. Unabhängig davon ist es aus Gründen der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Arbeitsplätzen in günstiger Entfernung zur Wohnung anzustreben, das Arbeitsplatzangebot durch weitere planerische Maßnahmen zu vergrößern.

Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind nicht zu erwarten, nachdem eine intensive Nutzung vor Jahren bereits aufgegeben wurde. Der Hof "Oberlehn" ist durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen am Oemberg vorerst in seiner Existenz nicht gefährdet. Eine Aufstockung

der Tierhaltung zum Einkommensausgleich ist wegen der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung allerdings nicht möglich. Der Betrieb könnte langfristig bei weiterer Bebauung der Saarner Kuppe als Landschaftspflegehof geführt werden.

Der Hof Winsterstraße 80 wird durch die Planung insofern betroffen, als auch hier wegen des geringen Abstandes zur Neubebauung eine Ausweitung der Tierhaltung künftig nicht möglich sein dürfte. Da die Hofanlage schon jetzt auf drei Seiten von Wohnsiedlungen umgeben ist, sollte künftig eine Verlegung der Betriebsgebäude in eine günstige Lage zu den bewirtschafteten Flächen vorgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der Prognose-Belastungswerte, die sich nach Aufschließung und Besiedlung des Gesamtgebietes "Saarner Kuppe" ergeben, sind die künftigen durch den Straßenverkehr verursachten Geräuschbelastungen an der Planstraße A überschläglich ermittelt worden. Durch den Einbau von Isolierverglasung (entsprechend Schallschutzzklasse II), die nach der Wärmeschutzverordnung verbindlich vorgeschrieben ist, wird die Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 öffentlich rechtlich sichergestellt.

Durch die festgesetzte Form der Heizungsanlagen soll dem Gedanken einer möglichst wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Beheizung Rechnung getragen werden.

Für den Ausbau der Planstraße A werden Teilflächen bebauter Grundstücke in Anspruch genommen. Alternative Lösungen zur Vermeidung dieser Auswirkungen bestehen nicht. Ungeachtet der rechtlichen Handhaben zur Abgeltung von Planungsschäden ist ein Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen für diese Grundstücke im Anschlußbebauungsplan zu erwarten.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne "Oemberg/Erlenweg - O 7" und "Kölner Straße/Erlenweg - O 3" werden, soweit sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, mit dessen Rechtskraft aufgehoben.

- - - - -

Der Plan setzt für seinen Bereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Er ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG.

Soweit erforderlich, soll von den im 4. und 5. Teil des Bundesbaugesetzes aufgeführten Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung sowie von Baugeboten nach § 39 b BBauG Gebrauch gemacht werden.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und überschläglich ermittelte Kosten

Die aus den vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen alsbald voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

1.) Grunderwerb	618.000,-- DM
2.) Erschließung	
a) Entwässerung (davon 200.000,-- DM außerhalb des Planbereiches)	3.000.000,-- DM
b) Straßenbau	7.400.000,-- DM
3.) Ausbau von öffentlichen Grünflächen	
a) Parkanlagen	131.400,-- DM
b) Spielplätze	551.200,-- DM
4.) Anpflanzung von Straßenbäumen	318.800,-- DM
	12.019.400,-- DM
	=====

Für die Entwässerungsmaßnahmen und die Regelung der Vorflut außerhalb des Planbereiches entstehen weitere Kosten in Höhe von 3.800.000,-- DM.

Über die Herstellung der Erschließungsanlagen soll zwischen der Stadt und den Bauträgern ein Unternehmervertrag abgeschlossen werden. Danach soll der Ausbau der Erschließungsstraßen und -wege, der öffentlichen Parkflächen sowie der öffentlichen Grünflächen durch die Bauträger - unter Wahrung der Oberbauleitung durch die Stadt - erfolgen.

Die teilweise Deckung der vorgenannten Kosten nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG wird Gegenstand des vorerwähnten Vertrages sein.

Der restliche Erschließungsaufwand muß im Rahmen des städtischen Vermögenshaushalts finanziert werden. Voraussichtlich wird sich der Kostenanteil der Stadt auf rd. 900.000,-- DM belaufen.

Der Rat der Stadt hat am <u>20.12.1979</u> diesen Planentwurf ge- billigt und seine Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>21.3.1980</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>Oskar Hoppen</i> Oberbürgermeister <i>W. H. H.</i> Bürgermeister <i>[Signature]</i> Schriftführer <i>Stadtvorordner</i>	Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausge- legen. Mülheim a.d. Ruhr, den Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A.
Dieser Planentwurf und die Begründung haben mit den hierdurch aufgehobenen-geänderten Bebauungsplänen in der Zeit vom <u>24.3.1980</u> bis zum <u>24.4.1980</u> öffentlich ausgelegen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>21.5.1980</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt <i>[Signature]</i> (Pankoke) Städt. Oberverwaltungsamt	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am <u>12.6.1980</u> die in <u>grün</u> eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes und in gleicher Sitzung- gemäß § 4 GO. NW. i.d.F. vom 19.12.1974 i.V. mit § 10 BBauG den Bebau- ungsplan in dieser Fassung als Satzung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>24.6.1980</u> Im Auftrage des Rates der Stadt <i>Oskar Hoppen</i> Oberbürgermeister <i>W. H. H.</i> Bürgermeister <i>[Signature]</i> Schriftführer <i>Stadtvorordner</i>
Zu diesem Plan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbands- ausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom (Az.:). Diesem Plan hat/haben der Verbandsausschuß- und- der Verbands- direktor des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk am und am zugestimmt. Mülheim a.d. Ruhr, den Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A.	Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom <u>24.9.80</u> (Az.: <u>SS.2-12.07 (Min. j. C 16)</u>) genehmigt worden Düsseldorf, den <u>24.9.80</u> Der Regierungspräsident I.A. <i>[Signature]</i> Regierungsbaudirektor
Der Rat der Stadt hat am die in eingetragenen Änderungen und Ergänzungen dieses Planentwurfes und dessen erneute Auslegung beschlossen. Mülheim a.d. Ruhr, den Im Auftrage des Rates der Stadt Oberbürgermeister Bürgermeister Schriftführer	Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung sind gemäß Be- kannmachungsanordnung vom <u>21.10.1980</u> im Amtsblatt der Stadt Mülheim a.d. Ruhr vom <u>31.10.1980</u> ortsüblich bekannt- gemacht worden. Mülheim a.d. Ruhr, den <u>03.11.1980</u> Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt I.A. <i>[Signature]</i>