

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnen am Dorf Saarn - 0 32 (v)“

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnen am Dorf Saarn -O 32 (v)“

- Teil B -

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO grundsätzlich sowie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m.
§ 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahlen dürfen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Höchstgrenzen durch die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.2 Ausnahmsweise dürfen die festzusetzenden Baugrenzen durch gläserne Vordächer, Balkone, deren Konstruktionsteile bis zu 1,50 m sowie Erker bis zu 0,70 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB
i.V.m.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Stellplätze, Garagen in unterer Ebene und Nebenanlagen

3.1 Die über den Mats Kamp erschlossene Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene wird den Wohngebieten WA₁ und WA₂ zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die Stellplätze und die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene im Bereich des MI-Gebietes werden dem MI-Gebiet zugeordnet.

- 3.2 In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB i.V.m.
§ 14 Abs. 1 BauNVO

4. Begrünung und Gestaltung

- 4.1 Der eingeschossige Flachdachbereich des MI-Gebietes ist dauerhaft mit Repositionspflanzen intensiv zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung wird darauf hingewiesen, daß die entsprechenden Auswirkungen auf die baukonstruktive Ausbildung der betroffenen Gebäudeteile zu berücksichtigen sind und der Runderlaß „Brandverhalten begrünter Dächer“ vom 02.08.1989 (MBI.NW 1989 S. 1159/SMBI.NW 232371) zu beachten ist.

- 4.2 In den Wohngebieten WA₁ und WA₂ sind die Garten- und Vorgartenbereiche zu mindestens 30 % mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Hecken sind dabei anrechenbar. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 4.3 Im Vorhabengebiet sind entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten, empfohlenen Standorte 60 schmalkronige Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 4.4 In dem, in der Planzeichnung als *Flächen zur Beseitigung von Niederschlagswasser* festgesetzten Verdunstungsgraben V₁ sind Repositionsplantzungen fachgerecht anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Planzeichnung sind Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Wohngebieten WA₁ und WA₂ werden für die mit V markierten Fassaden bei einem Fensteranteil bis 50 % folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

Das resultierende Bauschalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume beträgt

$$R'_{w,res} = 45 \text{ dB.}$$

In dem MI-Gebiet werden für die mit V markierten Fassaden bei einem Fensteranteil bis 60 % folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt:

Das resultierende Bauschalldämm-Maß für schutzbedürftige Aufenthaltsräume beträgt

$$R'_{w,res} = 40 \text{ dB.}$$

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

II. Kennzeichnung

Das ehemalige Betriebsgelände wurde aufgrund seiner Vornutzung unter der Kennung E5-012 in das Bodenbelastungsverdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr übernommen. Der gekennzeichnete Bereich des ehemaligen Nickelbades (siehe Anlage zu den Textlichen Festsetzungen) wird in das Altlastenverdachtsflächenkataster übernommen.

Entsprechend der geplanten Nutzungen ist auf der Grundlage der durchgeführten

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Gefährdungsabschätzung sowie des Konzeptes zur weiteren Erkundung und Behandlung im Bereich von Bodenbelastungen ein detaillierter Sanierungsbericht für diese Teilbereiche erforderlich, welcher vor Baubeginn mit dem Amt für Umweltschutz sowie dem Staatlichen Umweltamt Duisburg einvernehmlich abzustimmen ist.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkung kann jedoch davon ausgegangen werden, daß eine Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken möglich ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der in dem Sanierungsbericht vorgesehenen Maßnahmen.

III. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Kreises des Bauschutzbereiches des Flughafens Essen-Mülheim.

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m.

§§ 12-18 a LuftVG

Bauvorhaben, die die nach Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne u.a.) bedürfen der Zustimmung der Bezirksregierung als Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

IV. Hinweise

Meldepflicht von Baudenkmalen

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

§ 15 DSchG NW

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Bauge-

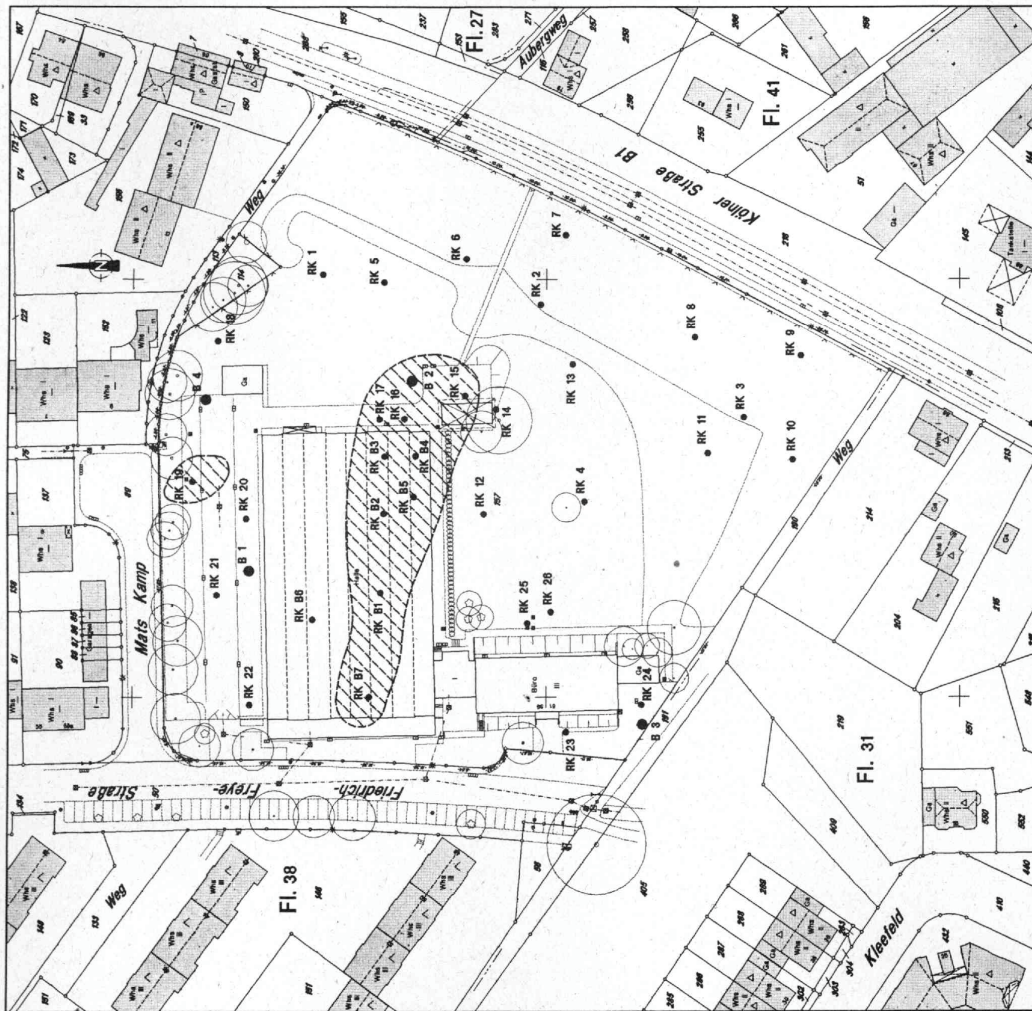
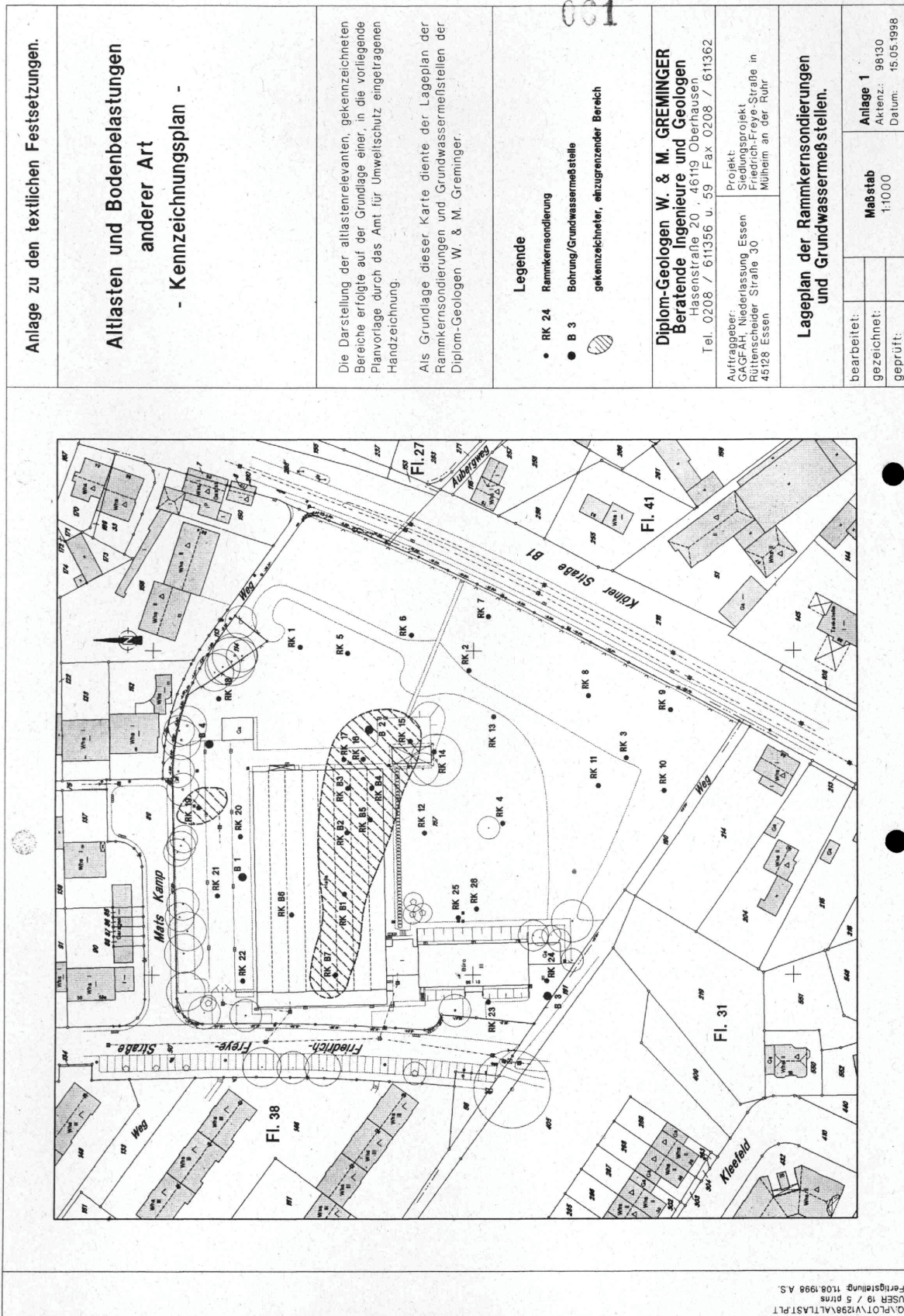
nehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalschutzbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der vorliegenden Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkrieges hat nachfolgendes Ergebnis gebracht:

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

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



O:\PLOT\1298\AL\LAST.PLT
 USER 19 / 5 pins
 Fertigstellung: 11.08.1998 A.S.

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wohnen am Dorf Saarn - O 32 (v)“

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet „Wohnen am Dorf Saarn - O 32 (v)“ umfaßt das zur Zeit noch gewerblich genutzte Betriebsgelände der *Firma Andreas Hofer - Hochdrucktechnik*. Hierbei handelt es sich um ein ca. 1,9 ha großes Areal, das östlich durch die Kölner Straße, westlich durch die Friedrich-Freye-Straße, nördlich durch den in einen Fußweg zur Kölner Straße übergehenden Mats Kamp sowie südlich durch einen im Besitz der Stadt befindlichen, projektierten Fußweg zur Kölner Straße begrenzt wird. In der Gemarkung Saarn gelegen, befindet sich die Fläche in ca. 4 km Luftlinie von der Mülheimer Innenstadt und ca. 800 m vom Saarner Zentrum entfernt.

Das zur Verfügung stehende Grundstück wird zur Kölner Straße hin durch eine höhenmäßig abfallende und insgesamt bewegte Topographie geprägt. Es ist zur Zeit mit einem bis zu 9,50 m hohen, gewerblichen Fabrikations- und Verwaltungsgebäude bebaut, das sich im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet. Zum Mats Kamp und zur Friedrich-Freye-Straße hin liegen, durch Grünstreifen eingefriedete, größere Asphalt- und Pflasterflächen. Das östliche Verfahrensgebiet wird durch einen Gehölzstreifen begrenzt, der als Wald i.S.d. Bundeswald-/Landesforstgesetzes eingestuft ist. Die nach Westen und Norden angrenzenden Grundstücke werden durch ein- bis dreigeschossigen Wohnungsbau geprägt.

An den südlichen Verfahrensbereich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Saarner Kuppe II - O 25“. Dieser setzt hier im Bereich der Kölner Straße Misch- und Gewerbeflächen sowie westlich angrenzend Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft fest. Letztere sind nach den Vorgaben des zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Feuchtwiesen vorgesehen.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel in Form der drei Buslinien 133, 752 und 753 erschlossen, wodurch die Anbindung an die Stadtzentren Mülheim an der Ruhr sowie Ratingen und damit an das übergeordnete ÖPNV-Netz gewährleistet ist. Eine zugehörige Haltestelle befindet sich in Höhe des Mats Kamp in der Kölner Straße und ist fußläufig bequem zu erreichen. Über die Kölner Straße, einem Teil der Bundesstraße B1 (Ortsdurchfahrt), die eine wichtige Einfallstraße Mülheims darstellt, ist auch der Anschluß an das übergeordnete Individualverkehrsnetz gewährleistet.

Das eigentliche Zentrum von Saarn liegt in einer Entfernung von ca. 800 m. Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf sind somit fußläufig zu erreichen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan

In dem rechtsverbindlichen Gebietsentwicklungsplan (Stand Juli 1986) befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich zwischen den Darstellungen *Wohnsiedlungsbereich* und *Bereiche überwiegend für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe*.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 13. August 1971 stellt den Planbereich noch als *Gewerbliche Baufläche* dar. Für die Realisierung der geplanten Bebauung war es notwendig, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch seine 204. Teiländerung zu ändern. Der Bereich wird künftig als *Wohnbaufläche* dargestellt.

2.3 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Saarn, der im *Räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept* als Teilraumzentrum C bezeichnet wird.

2.4 Fluchtlinienplan

Für den Bereich der Kölner Straße besteht der am 20. Februar 1930 förmlich festgestellte Fluchtlinienplan der Düsseldorfer Chaussee - Verbandsstraße NS V; dessen bisher bestehenden städtebaulichen Festsetzungen sind mit Rechtskraft dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für dessen Geltungsbereich aufzuheben.

3. Projektbeschreibung

Auslöser der angestrebten Umnutzung des Grundstücks ist die Entscheidung des Eigentümers Hofer zur Unternehmensverlagerung innerhalb von Mülheim an der Ruhr zum Jahreswechsel 1998/99 sowie Verkauf des Gesamtareals an die GAGFAH Immobilien-Management GmbH. Damit wird - nach Beseitigung der bestehenden Alsubstanz - die Möglichkeit zu einer umfassenden Umnutzung des gesamten Areals gegeben.

Zur Arrondierung des Verfahrensgebietes erwirbt die GAGFAH ferner eine kleine Dreiecksparzelle südlich des Mats Kamp. Die Verkaufsverhandlungen stehen kurz vor dem notariellen Abschluß.

Das Gesamtkonzept sieht im nördlichen Verfahrensgebiet auf ca. 15.300 m² in Anlehnung an die gewachsene, angrenzende Baustruktur die Errichtung einer Wohnsiedlung vor. Diese gliedert sich in folgende drei Baubereiche:

- 50 Reihenhaus-Diagonalsondertypen,
- 8 Gruppenhäuser (Doppelhaus-Sondertypen) sowie
- Geschosswohnungsbau mit etwa 24 Wohnungen sowie die Projektverwaltung.

Der mit etwa 3.700 m² Größe kleinere Teil im Süden des Verfahrensgebietes, ist für den Neubau einer Gewerbeimmobilie vorgesehen. Hier entsteht auf quadratischem Grundriß ein Geschäfts- und Bürogebäude.

Wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Gesamtkonzeption stellt die teilweise Erhaltung des entlang der Kölner Straße bestehenden Gehölzstreifens sowie der vorhandenen Heckenanlage dar, die zugleich eine Abschirmung der künftigen Wohnbereiche bieten.

Ein weiterer prägend-konzeptioneller Aspekt liegt in der unterirdischen Erschließung des gesamten Wohnsiedlungsbereichs über eine fingerförmig ausgedehnte Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene. Hierdurch wird auch für die Reihenhaustypen eine unmittelbare Zuordnung zu einem Stellplatz der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene mit direkter Möglichkeit der Kellererschließung gegeben. Durch die Verlagerung der nachzuweisenden privaten Stellplätze in diese Ebene entsteht eine praktisch vollkommen verkehrsberuhigte innere Erschließungsoberfläche.

4. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich im Norden des Verfahrensgebietes ist als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt worden. Dadurch wird die nach Verlagerung der Maschinenfabrik durch die unmittelbare Nähe von Wohnen und bestehendem, erweiterungsfähigem Gewerbe mögliche Konfliktsituation vermieden und gleichzeitig der vorhandene Bedarf nach den verschiedenen Wohnformen in einem flächensparenden Gesamtkonzept gedeckt.

Der südliche Bereich, in dem der Neubau einer Gewerbeimmobilie geplant ist, wird als *Mischgebiet* festgesetzt. Dadurch wird ein anteiliger Erhalt von Gewerbe mit der Einschränkung auf nicht störende, wohnverträgliche Nutzungen gewährleistet. Aufgrund der Lage des zukünftigen Mischgebietes im Räumlich Funktionalen Entwicklungskonzept des Stadtraums Saarn sowie der Zielsetzung der Vermeidung eines hohen Pkw-Aufkommens ist die Ansiedlung von verkehrsträchtigem Einzelhandel über insgesamt 400 m² Verkaufsfläche mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf sowie großflächige Restaurationsbetriebe seitens des Investors nicht vorgesehen. Dies ist im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

Ferner werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der künftig vorgesehenen Wohnbebauung zu verhindern. Desweiteren erfolgt der Nutzungsausschluß auch wegen der als negativ empfundenen Wechselwirkung derartiger Einrichtungen, die potentielle, neue Nutzungen von einer Ansiedlung in dem südlich sich entwickelnden Misch- und Gewerbebereich abhalten könnten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das *Allgemeine Wohngebiet* gliedert sich nach der geplanten Geschossigkeit in zwei Bereiche: dem Wohngebiet WA₁ mit zweigeschossigen Reihenhaus-Diagonalsondertypen sowie Gruppenhäusern (Doppelhaus-Sondertypen) und dem Wohngebiet WA₂ mit

einem dreigeschossigen Baukörper. Die Geschossigkeit wurde so der vorhandenen Topographie angepaßt, daß der dreigeschossige Baukörper aufgrund Dimensionierung und Lage zur Kölner Straße hin auch eine gute lärmschutztechnische Funktion für die übrigen Bereiche übernimmt.

Das innerhalb des *Mischgebietes* geplante Geschäfts- und Bürogebäude ist mit eingeschossig ausgeweiteter Erdgeschoßzone sowie vier darüberliegenden, zurückgesetzten Obergeschossen vorgesehen. Dadurch wird das Bauvolumen auf ein beschränktes Maß der baulichen Nutzung reduziert und gleichzeitig eine flexible Bauweise gewährleistet.

Das städtebauliche Gesamtkonzept basiert insgesamt auf der Realisierung einer flächensparenden Bauweise, bei der der ruhende Verkehr im wesentlichen in Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene untergebracht wird. Die Umsetzung dieses Konzeptes bedingt, von der grundsätzlich zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach der BauNVO abzuweichen und unter Ausschöpfung der Ermächtigung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO höhere Werte festzusetzen. Danach resultieren für das WA₁ die vorgesehene Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,5/1,0. Für das Wohngebiet WA₂ sowie das Mischgebiet MI werden für das Maß der baulichen Nutzung die gemäß BauNVO zulässigen Obergrenzen festgesetzt. Dabei dürfen in allen Baugebieten die Grundflächenzahlen über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Höchstgrenzen durch die Errichtung von Garagen in unterer Ebene und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

In die konzeptionellen Überlegungen wurde auch der Aspekt der Müllentsorgung eingestellt. Dabei wurden für den Bereich der Wohngebiete sowohl zentrale als auch dezentrale Müllkonzepte diskutiert. Aus entsorgungstechnischen Gründen und im Hinblick auf die Erreichbarkeitskompromisse zentraler Lösungen, wird dem dezentralen Müllkonzept mit Zuordnung der Müllflächen zu den Einzelbaukörpern der Vorrang gegeben. Zur Realisierung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechende Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die beabsichtigte Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die in den Wohngebieten WA₁ und WA₂ aufgrund gewünschter Blockbildung festgesetzten, geschlossenen Bauweise ergibt sich aufgrund des städtebaulichen und erschließungstechnischen Gesamtkonzeptes. Dieses bedingt neben Baugrenzen in einzelnen Bereichen auch die Festsetzung von Baulinien. Dadurch wird die konzeptionierte Gebäudestellung im Rahmen einer städtebaulich gewünschten, flächensparenden Bauweise gewährleistet.

Ausnahmsweise dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch gläserne Vordächer, Balkone, deren Konstruktionsteile bis zu 1,50 m sowie Erker bis zu 0,70 m überschritten werden, um den künftigen Erwerbern auch für die Zukunft einen individuellen Gestaltungsspielraum zu lassen.

4.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Wohnsiedlungsbereiches mit den Wohngebieten WA₁ und WA₂ ist über die Friedrich-Freye-Straße vorgesehen. Die weiterführende innere Er-

schließung wird über private Erschließungsflächen gewährleistet, deren Konzeption und Dimensionierung insbesondere auch den Anforderungen der Feuerwehr entspricht. Durch entsprechende Einrichtung (Poller o.ä.) wird eine deutliche Trennung zwischen dem öffentlichen und privaten Erschließungsbereich sichtbar gemacht.

Die privaten Erschließungsflächen werden so als Mischflächen ausgebaut, daß diese bautechnisch für die ausnahmsweise zulässige Andienung (Be- und Entladen, Rettungsdienst, Möbelwagen u.ä.) geeignet sind. Durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die großflächige Gemeinschaftsanlage in unterer Ebene dienen die oberirdischen, inneren Erschließungsflächen gleichzeitig als gestalteter Aufenthaltsraum für die Wohngebiete.

Das Erschließungskonzept der, den Wohngebieten WA₁ und WA₂ dienenden Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene ergibt sich aus architektonisch-konzeptionellen Gründen als wirtschaftlich sinnvolle Lösung, die neben möglichen Alternativen die Qualität der Wohngebiete am geringsten tangiert. Sie soll insbesondere über die Keller der darüberliegenden Reihenhäuser sowie einen Zugang des dreigeschossigen Baukörpers im WA₂ direkt zugänglich sein. Der Ein- und Ausfahrtsbereich befindet sich in Höhe der Friedrich-Freye-Straße im Mats Kamp.

Um in den Wohngebieten eine weitgehend verkehrsfreie Geländeoberfläche mit darunterliegender Gemeinschaftsgarage ohne Höhenversätze innerhalb der Baukörper realisieren zu können, werden die Höhen der Erschließungsflächen in Anpassung an die vorgegebene Topographie festgesetzt.

Die in west-östlicher Richtung verlaufende, aus gestalterischen Gründen teilweise mittels Glasbauten überdachte Erschließungsfläche, dient als fußläufige Anbindung Friedrich-Freye-Straße/Kölner Straße. In dieser Fläche sind auch externe Zugänge zu der darunterliegenden Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene geplant. Die östliche Fortsetzung der Wegeverbindung wird zur Vermeidung von Gefahrenpotentialen beim Überqueren der Kölner Straße direkt auf die nördlich des Plangebietes vorhandene Fußgängerüberquerung geführt.

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird eine private Stellplatzkennziffer von 1,0/Wohneinheit vorgegeben. Es ist davon auszugehen, daß dieses Maß ausreicht, zumal eine gute Benutzbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel für die zukünftige Bevölkerung der Wohngebiete gegeben ist.

Um die Verkehrssituation im öffentlichen Raum zu entspannen, bietet hierüber hinaus der Investor der Stadt Mülheim an der Ruhr die Übernahme der Kosten des Umbaus der Friedrich-Freye-Straße incl. der Errichtung von 13 Längsparker-Plätzen an. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Kosten für die im Bereich des Mats Kamps vorgesehenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen und eine entsprechende Beschilderung zu übernehmen. Beide Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages und werden von der Stadt Mülheim an der Ruhr geplant sowie durchgeführt.

Für die gewerblich genutzte Immobilie im geplanten Mischgebiet sind Zu- und Abfahrt über die Kölner Straße vorgesehen. Dadurch soll im nord-westlich angrenzenden Wohngebiet ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden in einer Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene sowie durch oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Die Anzahl der geplanten

Stellplätze ist so dimensioniert, daß auch im Hinblick auf langfristig mögliche Nutzungsänderungen ausreichend Spielraum besteht. Im Bereich der oberirdischen Stellplätze sind mindestens zwei Behindertenstellplätze vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt für das gesamte Gebiet im Trennsystemverfahren durch ein, der nicht-öffentlichen Grundstückerschließung zugeordnetes Leitungsnetz mit entsprechenden Revisionseinrichtungen. Gemäß der getroffenen Vorabstimmung mit den betroffenen Fachämtern erfolgt die Schmutzwassereinleitung des Gewerbeobjektes in das vorhandene Kanalsystem der Kölner Straße. Die Schmutzwassereinleitung der Wohngebiete erfolgt in den städtischen Kanal der Friedrich-Freye-Straße, soweit diese auch aus Sicht der Entsorgungsbetriebe der Stadt Mülheim an der Ruhr nachweislich technisch und wirtschaftlich vertretbar möglich ist.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens wird für das Gewerbeobjekt auf einem abgeschirmten oberirdischen Standplatz in ausreichend bemessenen Großcontainern gemäß der hierfür bestehenden Vorgaben bzw. Empfehlungen des zuständigen städtischen Entsorgungsbetriebes erfolgen. Im Bereich Wohnbebauung sollen die standardmäßig erforderlichen Abstellflächen der erforderlichen Tonnen für Restmüll, Sondermüll (gelbe Tonne) sowie Biomüll den jeweiligen Einzelbaukörpern zugeordnet werden. Die Städtischen Entsorgungsbetriebe haben diesem dezentralen Entsorgungskonzept zugestimmt.

Die Versorgung der Wohnsiedlung sowie des Gewerbeobjektes mit Heizenergie wird im derzeitigen Entscheidungsstand mittels eines inneren Fernwärmenetzes erfolgen, wobei die Lieferung der Fernwärme durch die Mülheimer Energiedienstleistungsgesellschaft zu einem zentralen Übergaberaum im Bereich der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene mittels Fernleitung von einem unweit vorhandenen, in Betrieb befindlichen Heizwerk erfolgen wird, so daß zusätzlich Emissionen im Bereich der Heizenergieerzeugung für das gesamte Plangebiet nicht entstehen.

Die Wasserversorgung soll gleichfalls über zwei zentrale Einspeisungen für Gewerbe- und Wohnbereich getrennt mit nachfolgenden inneren Verteilungsnetzen erfolgen. Gleiches gilt für die Stromversorgung, wobei für alle Versorgungslieferungen eine haus- bzw. wohnungsweise Zählung und Abrechnung gemäß der hierfür bestehenden Richtlinien vorgesehen ist.

5. Aspekte der Umweltverträglichkeit

5.1 Natur und Landschaft

Zur Gewährleistung der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser sieht zum Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaftsbild insbesondere eine Durchgrünung des Plangebietes vor (siehe Anlage A).

Neben dem teilweise Erhalt der vorhandenen Waldfläche entlang der Kölner Straße sowie der das östliche Verfahrensgebiet umgebenden Hecke, ist auch die Neuanpflanzung von Hecken und Einzelbäumen festgesetzt. Zur Abrundung des architektonisch-

städtebaulichen Konzeptes ist beabsichtigt, hierfür eine einheitliche Baumart vorzusehen (Zierapfel Malus „Red Sentinel“). Die investorenseitige Vorgabe der Grundstückseinfriedung in Form von Hainbuchen-Hecken unterstreicht insbesondere im Wohngebiet WA₁ den Charakter der Hofquartiere nach außen hin und schließt diese.

Für eine allgemein übliche Nutzung der Gartengrundstücke der Wohngebiete ist ein mindestens 30 cm starker, kultivierbarer Oberbodenhorizont vorgeschrieben. Der Wegebelag wird sickertfähig ausgebildet. Schotterrasenstreifen und Pflanzflächen im Bereich der Erschließungsflächen wirken wasseraufnehmend und -speichernd.

Zum Ausgleich des ökologischen Defizits werden folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen festgesetzt:

1. die dauerhaft intensive Flachdachbegrünung des im Mischgebiet vorgesehenen Baukörpers,
2. die mindestens 30%tige Garten- und Vorgartenbegrünung mit einheimischen Gehölzen,
3. die fachgerechte Anlegung und Erhaltung von 60 Einzelbäumen sowie
4. die fachgerechte Anlegung von Repositionspflanzungen in dem als Fläche zur Beseitigung von Niederschlagswasser vorgesehenen Verdunstungsgraben V₁.

Seitens des Vorhabenträgers werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erläutert und begründet.

Durch die vorgesehen Maßnahmen ergibt die Bilanz des Eingriffes in Natur und Landschaftsbild einen Überhang und gilt damit als ausgeglichen. Die Realisierung aller im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehener Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag näher geregelt.

5.2 Baumbestand

Der zur Kölner Straße hin befindliche Baumbestand wurde von dem zuständigen Forstamt Mettmann als Wald i.S.d. Bundeswald-/Landesforstgesetzes eingestuft. In Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Forstbehörde, dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie dem Eigenbetrieb *Grün und Wald* wurde vorgeschlagen, den Wald an anderer Stelle durch Aufforstungsmaßnahmen auszugleichen und daher nicht im Verfahren festzusetzen. Die hierfür vorgesehene, 0,6 ha große Aufforstungsfläche liegt südwestlich vom Verfahrensgebiet in ca. 1,5 km Entfernung (siehe Anlage B). Die im Rahmen des Waldentwicklungsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr vorgesehene Aufforstungsmaßnahme stellt somit auch aufgrund der räumlichen Nähe zum Eingriffsort eine geeignete Ersatzpflanzung für die entfallende Waldfläche dar.

Die Durchführung der Aufforstungsmaßnahme wird durch den Eigenbetrieb *Grün und Wald* der Stadt Mülheim an der Ruhr, entsprechend der Vorgaben des Forstamtes, bis spätestens zwei Jahre nach Erlangen der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der entsprechenden Grundstücks- und Durchführungskosten.

Unabhängig davon, daß der als Wald eingestufte Baumbestand nicht als solcher im Verfahren festgesetzt wird, ist beabsichtigt, die insbesondere entlang der Kölner Straße vorhandenen Gehölzflächen so weit wie möglich zu sichern und zu erhalten.

Als Ersatz für den Verlust weiteren Baumbestandes, der nicht als Wald eingestuft wurde, wird die Ersatzpflanzung von 60 Einzelbäumen vorgenommen.

Die bezüglich des vorhandenen Baumbestandes beabsichtigten Maßnahmen (Walder-satzaufforstung, Sicherungsmaßnahmen vorhandenen Baumbestandes, Ersatzpflan-zungen etc.) sind im Durchführungsvertrag näher geregelt.

5.3 Klimaökologische Aspekte

Dem Plangebiet kommt nach der vorliegenden „Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr - Teilraum Saarn“ von 1988 keine hervorgehobene klimaökologische Funktion zu, da das Plangebiet nach den vorliegenden Erkenntnissen insbesondere weder als Kalt-luftentstehungsgebiet, noch als Abluftzone dient. Ferner kann davon ausgegangen wer-den, daß von der beabsichtigten Bebauung keine negativen klimaökologischen Auswir-kungen ausgehen. Dazu tragen auch die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes sowie die beabsichtigte Durchgrünung des Plangebietes bei, so z.B. die Begrünung fensterloser Fassaden, speziell der Reihenhaush-Diagonalsondertypen, die Flachdach-begrünung der Gewerbeimmobilie als „Verdunstungsdach“ sowie der Ausschluß des Verkehrs aus den Wohngebieten.

Sofern sich die Realisierung in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen hält, ist der Anschluß der geplanten Bauvorhaben an das Fernwärmenetz vorgesehen. Auch der damit verbundene Verzicht auf Einzelfeueranlagen würde sich positiv auf die kleinkli-matischen Verhältnisse auswirken.

5.4 Entwässerungskonzept

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Boden und Untergrund i.S.d § 51 a Landeswassergesetzes wurde im Zusammenhang mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ein Entwässerungskonzept sowie ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Danach ist eine direkte Versickerung der Oberflächen- und Niederschlagswässer auf-grund der vorhandenen Bodenqualität nicht möglich. Es ist daher eine Konzeption ent-wickelt worden, die über nutzbare Wasserkreisläufe, Regenretention und Wasserver-dunstung - unter Berücksichtigung räumlicher Möglichkeiten, Topographie und erhal-tenswerter Vegetationsstrukturen - das Niederschlagswasser im Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet bewirtschaftet.

Aufgrund gravierender Topographie- und Nutzungsunterschiede werden zwei separate Behandlungssysteme für die Wohngebiete und das Mischgebiet entwickelt, deren Über-schußwasser einer Regenrückhaltemulde V₂ zusammengeführt wird.

Wohngebiete

Die Einfamilienhäuser (Reihenhaush-Diagonalsondertypen und Doppelhaus-Sondertypen) erhalten jeweils eine Regenwasser-Zisterne zur Brauchwassernutzung (Toiletten und Gartenbewässerung). Das Überschußwasser wird über Sammler sowie

einem Verdunstungsgraben V_1 einer Regenrückhaltemulde V_2 zugeleitet. Letztere befindet sich im nord-östlich gelegenen Tiefpunkt des Plangebietes im Bereich des bestehenden Gehölzes und umfaßt ca. 100 m².

Das Dachwasser des Geschoßwohnungsbaus wird direkt dieser Regenrückhaltemulde V_2 zugeleitet.

Mischgebiet

Das Mischgebiet ist durch eine ca. 1,50 m hohe Stützmauer von den Wohngebieten getrennt und nahezu komplett versiegelt. Eine Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene unter der oberirdischen Stellplatzanlage läßt keine ökologisch leistungsfähige Grünfläche in diesem Bereich zu.

Das geplante Gebäude wird teilweise konventionell mit Schrägdach ausgebildet; eine größere Dachfläche - ca. 600 m² des Erdgeschosses - wird als Flachdach eine intensive Dachbegrünung erhalten. Hierfür erfolgt die Wasserversorgung über einen direkten Zulauf aus den oberen Dachflächen und einer Zusp eisung aus einer Regenwasser-Zisterne, die das Oberflächenwasser der Wege- und Stellplatzflächen - nach Passage eines Leichtflüssigkeitsabscheiders - sammelt.

Darüber hinaus können haustechnische Funktionen bei entsprechender Wirtschaftlichkeit an das System gekoppelt werden (Brandschutz, Brauchwassernutzung, Kühlwasser/Klimatisierung). Überschußwasser aus dem System wird bei ausreichender Höhenlage der Regenrückhaltemulde V_2 zugeführt bzw. alternativ direkt über die Hausentwässerung dem Kanal in der Kölner Straße zugeleitet.

Eine Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers in die städtische Kanalisation erfolgt somit erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der alternativen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Realisierung und Erhaltung der im Entwässerungskonzept beschriebenen entwässerungstechnischen Gesamtmaßnahme ist im Durchführungsvertrag näher geregelt.

Eine Auswirkung der Planung im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Dorf Saarn - O 32 (v)“ auf die südlich gelegenen Feuchtgebiete im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Saarner Kuppe II - O 25“ ist nicht zu erwarten.

5.5 Altlasten und Bodenbelastungen anderer Art

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sowie den untergesetzlichen Regelwerken ist zu prüfen, ob auf dem Grundstück ein Altlasten- bzw. Bodenbelastungsverdacht besteht.

Multitemporale Nutzungsrecherche

Das Plangebiet wird seit 1962 durch die „Andreas Hofer Hochdrucktechnik GmbH“ benutzt. Vorher befand sich auf der Fläche ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung. Auf dem Grundstück befinden sich heute nicht unterkellerte Betriebsgebäude und ein unter-

kellertes Verwaltungsgebäude. Bei dem Betrieb handelt es sich um ein Maschinenbauunternehmen zur Herstellung von Hochdruckapparaten. Diese Präzisionsapparate werden aus fertig angelieferten Metallwerkstücken (z.B. Blechen) durch Fräsen, Sägen, Drehen und Bohren hergestellt und nach der mechanischen Fertigung vernickelt. Bei dem Produktionsprozeß werden Öle, Bohr-Schleif-Schneidemulsionen, halogenhaltige Lösemittel und Laugen verwandt.

Das Betriebsgelände wurde unter der Kennung E5-012 in das Bodenbelastungsverdachtsflächenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr aufgenommen. Die stillgelegte Anlage (ehemaliges Nickelbad) wird in das Altlastenverdachtsflächenkataster übernommen (siehe Anlage zu den Textlichen Festsetzungen).

Für das gesamte Grundstück wurde eine Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Darauf aufbauend wurde ein Konzept zur weiteren Erkundung und Behandlung im Bereich von Bodenbelastungen mit Stand August 1998 erarbeitet. Das Gutachten der Firma „Dipl. Geol. W. und M. Greminger“, Oberhausen liegt der Stadt Mülheim an der Ruhr in der Fassung vom Mai 1998 vor.

Untersuchungsumfang

Im Zusammenhang mit dieser Untersuchung wurden flächendeckend, wie auch in Bereichen, in denen umweltgefährdende Stoffen gelagert bzw. mit diesen umgegangen wird und wurde (z.B. Tankanlagen, Nickelbad, Werkbänke, Maschinen) Rammkernsonierungen bis in den gewachsenen Boden durchgeführt. Eine repräsentative und aussagefähige Anzahl an Bodenproben wurde auf die Parameter Schwermetalle und Arsen, Mineralölkohlenwasserstoffe, extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX), polycyclisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), BTEX-Aromaten und Cyanid untersucht. Zusätzlich wurden Bodenluftproben entnommen, die auf ihre Hauptkomponenten, leichtflüchtige, chlorierte Kohlenwasserstoffe und BTEX-Aromate, hin untersucht wurden. Um die Betriebsgebäude herum wurden vier Grundwasserbrunnen abgeteuft, an denen Grundwasserstände ermittelt werden konnten.

Untersuchungsergebnisse

Die Gutachter kommen in ihren Untersuchungen zum Ergebnis, daß auf dem Betriebsgelände, wie auch den dazugehörigen Grünflächen, weitgehend natürlich gewachsene Böden vorkommen. Diese bestehen aus einer geringmächtigen Schicht Mutterboden, darunter Schluff bis ca. 2 m Mächtigkeit, der in verwittertes Festgestein (Karbon) übergeht.

Bei den Anschüttungsböden handelt es sich überwiegend um umgelagerte sandig-kiesige Böden ohne wesentliche Anteile an Fremdbestandteilen.

In den Grundwasserbrunnen wurden Grundwasserteufen unter Flur von ca. 3,0 bis 6,5 m ermittelt. Die chemischen Untersuchungen liefern das Ergebnis, daß organische wie auch anorganische Schadstoffe mit Ausnahme punktueller LCKW- und BTEX- Verunreinigungen nicht vorkommen.

Dies bedeutet, daß Böden außerhalb der gekennzeichneten Flächen unauffällig sind (siehe Plan als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen). Dies gilt sowohl in Hinblick

auf die Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, als auch auf Boden-Pflanzen/Tier-Mensch.

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen wurden erheblich erhöhte Gehalte an BTEX und KHKW vorgefunden. Für diese Bereiche sind in Anbetracht der zukünftig sensiblen Umnutzung der Fläche weiterführende Maßnahmen erforderlich: Die Schäden sind anhand einer ausreichenden Anzahl von Sondierungen einzugrenzen. In Abhängigkeit von der Teufe der vorgefundenen Belastungen, die anhand der vorliegenden Untersuchungen nicht bekannt ist, sind u.U. die vorhandenen Grundwassermeßstellen hinsichtlich dem Vorkommen von BTEX und LHKW zu beproben. Die Nachuntersuchungen erfolgen mit Abriß der baulichen Anlagen.

Entsprechend der geplanten Nutzungen ist somit ein detaillierter Sanierungsbericht für diesen Teilbereich erforderlich, welcher vor Baubeginn mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie dem Staatlichen Umweltamt Duisburg einvernehmlich abzustimmen ist. Grundlage hierfür bildet die vorliegende Gefährdungsabschätzung sowie das Konzept zur weiteren Erkundung und Behandlung im Bereich von Bodenbelastungen.

Unabhängig davon ist Erdaushub, der aus den gekennzeichneten Bereichen stammt und der bei der Baumaßnahme anfällt sowie organoleptisch auffälliger Boden in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten.

Bei Einhaltung der genannten Aspekte und Maßnahmen bestehen seitens des Amtes für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr keine Bedenken gegenüber dem Planvorhaben. Die Firma „Dipl. Geol. W. und M. Greminger“, Oberhausen, wurde beauftragt, nach Niederlegung der baulichen Anlagen tätig zu werden.

5.6 Immissionen

Zur schalltechnischen Erfassung der Emissionsquelle „Kölner Straße“ wurde die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Auftrag gegeben. Dieses liegt der Stadt Mülheim an der Ruhr mit Stand vom Juni d.J. und ergänzender Stellungnahme vom August d.J. vor.

Auf der Grundlage der Berechnungs- und Meßergebnisse wurden den einzelnen Fassaden Lärmpegelbereiche zugeordnet. Bei Ansatz von üblichen Rohbau- und Fassadenkonstruktionen und üblichen Fensteranteilen bis 50 % in den Wohngebieten und bis 60 % im Mischgebiet ergeben sich nach dem derzeit vorliegenden Planungsstand erhöhte schalltechnische Anforderungen an den in der Planzeichnung markierten Fassaden

- des Geschoßwohnungsbaus sowie
- des Büro- und Geschäftsgebäudes.

Hier werden resultierende Bauschalldämm-Maße für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt. Diese setzen sich zusammen aus der Schalldämmung des geplanten, nichttransparenten Rohbaus und der Schalldämmung der Fenster.

Für alle übrigen Bereiche lassen sich die schalltechnischen Anforderungen mit üblichen Baukonstruktionen des Massivbaus und der Fenster, die den heutigen Wärmeschutzanforderungen genügen (gemäß VDI 2719: Wärmeschutzgläser bzw. Wärmeschutzgläser mit guter Schalldämmung bis Schallschutzklasse 3), erreichen.

Ein Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung erfolgt auf der Grundlage der konkreten Detailplanung incl. der Kenntnis über die Lage schutzbedürftiger Räume im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Unabhängig davon sind auch das Lärmschutzgutachten Bestandteil des Durchführungsvertrages.

6. Abwägung der während der Trägervoranhörung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Dorf Saarn - O 32 (v)“ eingegangenen Stellungnahmen

Gegen die Hauptziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden im Rahmen der Trägervoranhörung von den Trägern öffentlicher Belange bis auf das Forstamt Mettmann sowie das Staatliche Umweltamt keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Seitens des **Forstamtes Mettmann** bestehen solange Bedenken, bis eine verbindliche Regelung der Ersatzwaldfläche für den überplanten Wald im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erzielt wird.

Im Einvernehmen zwischen dem Investor und der Stadt Mülheim an der Ruhr wurde eine 0,6 ha große Fläche in ca. 1,5 km Entfernung vom Vorhabengebiet für die Ersatzaufforstungsmaßnahme ausgewählt. Die Durchführung der Maßnahme soll dem Eigenbetrieb *Grün und Wald* der Stadt Mülheim an der Ruhr übertragen werden. Der Investor beabsichtigt, sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Grunderwerbs- und Aufforstungskosten in Höhe von DM 81.000,- zu verpflichten. Die Maßnahme gilt durch Übernahme in den Durchführungsvertrag als verbindlich geregelt.

Das **Staatliche Umweltamt** hält bis zur Vorlage eines Entwässerungskonzeptes in bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Gefährdungsabschätzung/ Altlastenbehandlung die Bedenken zum Vorhaben aufrecht.

Zwischenzeitlich wurde dem Staatlichen Umweltamt das Entwässerungskonzept vorgelegt. Der danach gemäß § 51 a Landeswassergesetz geplanten Versickerung wurde seitens des Staatlichen Umweltamtes zugestimmt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Gefährdungsabschätzung sollte vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Sanierungskonzept erstellt werden, in dem die Behandlung der Altlasten und Bodenbelastungen anderer Art näher festzulegen war. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse, die nur eine geringfügige Bodenverunreinigungen nachweisen, ist ein im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren förmlich zu beschließender Sanierungsplan nicht erforderlich. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage der Nachuntersuchungen.

Die von den Trägern und städtischen Ämtern ansonsten vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in dem vorliegenden Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Berücksichtigt wurden so die Anforderungen der **Feuerwehr** an die Löschwasserversorgung sowie die notwendigen Zufahrtsbereiche. Der Empfehlung des **Bauordnungsamtes** zur Festschreibung der Anrechnung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene auf das Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls gefolgt. Ferner findet auch der Hinweis des **Straßenverkehrsamtes** nach einer eindeutigen Kenntlichmachung des Übergangs zwischen öffentlichem und privatem Erschließungsbereich durch Poller o.ä. Berücksichtigung.

Seitens der **Entsorgungsbetriebe** der Stadt Mülheim an der Ruhr wird auf den erforderlichen Umfang an Stellflächen für Restabfall, gelben Tonnen und Bioabfall hingewiesen. Ebenfalls sind Standplätze für Glas- bzw. Papiersammelbehälter einzuplanen.

Standort und Dimensionierung der für die Abfallentsorgung notwendigen Flächen wurde seitens des Investors mittlerweile mit den Entsorgungsbetrieben einvernehmlich abgestimmt. Die Entscheidung wurde zugunsten eines dezentralen, oberirdischen Entsorgungskonzeptes mit Zuordnung der Müllflächen zu jedem Baukörper getroffen.

Das **Amt für Stadtentwicklung, Stadtforschung und Statistik** (Amt 12-3) merkt an, daß den Zielsetzungen des kommunalen Freiraumentwicklungskonzeptes durch Freihaltung eines grünen Korridors im südlichen Bereich Rechnung getragen werden sollte. Dies könnte durch eine bauliche Reduzierung der geplanten Gewerbeimmobilie und eine entsprechende ökologische Gestaltung der Stellplatzanlage erreicht werden. Darüber hinaus sollten Einzelhandelseinrichtungen im geplanten Gebäude weitestgehend ausgeschlossen werden, da diese im nahegelegenen Teilraumzentrum ausreichend vorhanden sind.

Das vorliegende, investorenseitig gewünschte Konzept sieht gegenüber der ursprünglichen Planung eine Reduzierung der Mischgebietsfläche vor. Durch das ferner im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbehandlung neu in die Planung aufgenommene Verdunstungsgraben- und Regenrückhaltesystem sowie die übrige, im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellte Freiflächenplanung wird eine ökologisch wirkungsvolle Durchgrünung des gesamten Vorhabengebietes erreicht. Die innere Erschließungsoberflächen sollen mit versickerungsfähigen Ober- und Unterbaumaterialien angelegt werden.

Bezüglich der Nutzungseinschränkung für das MI-Gebiet bietet der Investor an, den Verzicht auf die Ansiedlung von verkehrsträchtigem Einzelhandel über 400 m² Verkaufsfläche mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf sowie großflächige Restaurantsbetriebe im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln.

Das **Amt für Umweltschutz** weist darauf hin, daß ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag incl. eines Entwässerungskonzeptes der Stadt Mülheim an der Ruhr noch nicht vorliegt. Um eine aus klimatischer Sicht optimale Bebauung zu erreichen, wird im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Solarenergie die Südexposition der Gebäude angeregt. Ferner wird ein größerer Abstand zwischen den Häuserreihen empfohlen, um eine bessere Belüftung im Plangebiet zu erreichen. Weiterhin werden Bedenken bezüglich der Stellplatzkennziffer erhoben, die mit 1,0/Wohneinheit als unrealistisch bezeichnet wird.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag incl. Entwässerungskonzept liegen zwischenzeitlich der Stadt Mülheim an der Ruhr in einer mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmten Form vor. Eine negative Auswirkung der geplanten Baukörperstellungen auf die vorhandenen kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten; insbesondere berücksichtigt die geplante Ausrichtung der Baukörper die vorhandene Hauptabzugsrichtung der Luftströme. Die geplante, private Stellplatzkennziffer entspricht mit 1,0/Wohneinheit den bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Darüber hinaus bietet der Vorhabenträger die Errichtung von 11 (bzw. jetzt 13) zusätzlichen, öffentlichen Stellplätzen in der Friedrich-Freye-Straße an. Es wird daher davon ausgegangen, daß die investorenseitig vorgesehenen Maßnahmen ausreichen.

Das **Jugendamt** gibt zu bedenken, daß in der vorliegenden Planung keine Kinderspielflächen vorgesehen sind. Eine ausreichende Spielfläche im Rahmen der Landesbauordnung müsse für diesen Bereich vorgehalten werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Notwendigkeit, daß durch die Neuplanung im Vorhabengebiet der Bedarf an Spielflächen entsteht. Im Bereich der Einzelhausbebauung wird dieser durch die Hausgärten gedeckt. Für den Geschosßwohnungsbereich ist nordwestlich von diesem eine Spielfläche von ca. 150 m² vorgesehen. Diese wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Rahmen der Freiflächengestaltung berücksichtigt. Eine Festsetzung im Rahmen des Satzungsverfahrens ist nicht erforderlich, da der Nachweis der Spielflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Unabhängig davon bietet auch die fast vollständig verkehrsfreie Erschließungsoberfläche funktional und gestalterisch keine Beschränkung des sozialen Umfeldes für die Kinder in den geplanten Wohngebiete.

7. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Dorf Saarn - O 32 (v)“

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02. Juni 1998 bis einschließlich 01. Juli 1998 statt. Hierbei wurden zwei Bürgereingaben entgegengenommen:

Zum einen wurde von betroffenen Anwohnern darauf hingewiesen, daß seit Jahren bei starken Regenfällen Entwässerungsprobleme im Bereich der Friedrich-Freye-Straße bestehen. Das Regenwasser, das von der Friedrich-Freye-Straße abfließt, soll sich auf dem Grundstück Ecke Friedrich-Freye-Straße/Straßburger Allee in erheblichem Umfang stauen. Es wird gebeten, diesen Tatbestand bei der Planung zu berücksichtigen, damit sich der Zustand in Zukunft nicht noch verschlechtert.

Das projektbezogene Entwässerungskonzept berücksichtigt die Niederschlagswasserproblematik des Gebietes. Danach ist insbesondere nicht vorgesehen, Oberflächenwasser aus dem Plangebiet auf bzw. an die Friedrich-Freye-Straße abzuleiten. Sofern die bisherige Niederschlagsentsorgung der Firma Hofer zur beklagten Situation beigetragen hat, kann zukünftig mit einer Entlastung für die betroffenen Grundstücke gerechnet werden.

Darüber hinaus gilt festzuhalten, daß von der Saarer Kuppe vom oberen Endpunkt der Friedrich-Freye-Straße gelegentlich wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Straße tritt. Hier bestand seitens des Vorhabenträgers das Angebot auf Übernahme dieses Wasser in das geplante Verdunstungs- und Regenrückhaltesystem des Vorhabengebietes. Die Stadt wird jedoch durch geeignete Maßnahmen selbst kurzfristig für Abhilfe sorgen.

Die Anwohner des Mats Kamp machen folgende Aspekte gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geltend:

1. Aus ökologischen und optischen Gründen sollte der vorhandene Grünstreifen entlang des Mats Kamp erhalten werden.
2. Die für die Wohngebiete geplante Ein- und -Ausfahrt der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene sollte in den südlichen Grundstücksteil verlegt und zur Friedrich-Freye-Straße angeschlossen werden.
3. Die Bebauung sollte aufgelockert und von der Geschossigkeit her reduziert werden.
4. Für die Gesamtanlage ist ein Kinderspielplatz erforderlich, da die Kapazität vorhandener Nachbaranlagen dann unzureichend sei.

Das Bebauungs-, Erschließungs- und Grünordnungssystem incl. dem Erhalt bzw. dem planungsbedingten Verzicht auf vorhandenes Grün stellt ein integriertes Gesamtkonzept dar, das in einem langen Abstimmungsprozeß mit der Stadt Mülheim an der Ruhr auch unter Abwägung der durch die Anwohner vorgebrachten Kritikpunktes entstanden ist.

Dem städtebaulichen Konzept liegt der Wunsch nach einer kompakten, flächensparenden und damit wirtschaftlich vertretbaren Bauweise zugrunde. Dabei wurde der vorhandene Hecken- und Baumbestand so weit wie möglich in die gestalterische Gesamtkonzeption einbezogen. Die ergänzende, auch aus entwässerungstechnischen Gründen vorgesehene Durchgrünung des Vorhabengebietes trägt neben der vorgesehenen Architektur zu dem Eindruck einer aufgelockerten Bauweise bei. Wie der Freiflächenplanung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen ist, wurde hierin auch eine private Kinderspielfläche integriert. Einer Festsetzung im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf es nicht, da deren Nachweis der bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsprüfung unterliegt.

8. Abwägung der während Trägeranhörung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Dorf Saarn - O 32 (v)“ eingegangenen Stellungnahmen

Gegen die Hauptziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden von den Trägern öffentlicher Belange auch im Rahmen der Trägeranhörung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Das Jugendamt sowie die Kinderbeauftragte der Stadt Mülheim an der Ruhr geben zu bedenken, daß für die zukünftigen Kinder des Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes eine Spielfläche von über 500 m² zur Verfügung gestellt werden müsse. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da sie das besondere städtebauliche Konzept un-

berücksichtigt läßt, das durch seine fast vollständig verkehrsberuhigte Erschließungs-
oberfläche sowie frei zugängliche Gemeinschaftsfreiflächen eine Spielfläche von über
3.300 m² anbietet. In dieser Bilanzierung wurden die Hausgärten der Einfamilienhäuser
sowie der eigentliche Spielplatz noch nicht mitberücksichtigt. Zudem befinden sich in-
nerhalb eines Umkreises von maximal 600 m vom Verfahrensgebiet entfernt vier Spiel-
flächen, die allen Kindern der Umgebung zur Verfügung stehen und fußläufig gut er-
reichbar sind:

- die Spielbereiche der Kategorie „B“ an der Ernst-Tommes-Straße, dem Kleefeld
und an der Luxemburger Allee sowie
- ein Spielbereich „A“ (Bolzplatz) Auf den Hufen, so daß auch der Spielflächenbe-
darf älterer Kinder angesprochen wird.

Die Vorwürfe des **BUND**, die ökologischen Belange seien im Rahmen des Vorhabenbe-
zogenen Bebauungsplanverfahrens „Wohnen am Dorf Saarn“ nicht zu genüge berück-
sichtigt worden, sind unrichtig. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil
des durch die Fachämter abgenommenen Landschaftspflegerischen Begleitplans. Die-
ser umfaßt auch ein Entwässerungskonzept, in dem der Gutachter Auswirkungen auf
die Grundwasserströme ausschließt. Die Waldersatzfläche wurde in Abstimmung zwi-
schen den Fachämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Forstamt Mettmann
ausgewählt. Auch die klimaökologischen Aspekte wurden frühzeitig im Verfahren unter-
sucht und die Unbedenklichkeit in der Begründung thematisiert.

Der Hinweis auf die Verlagerung der Firma Hofer auf eine bisher unbebaute Freifläche
an der Ruhrorter Straße zum Nachteil für das Landschaftsbild und die Naherholung be-
deutsamer Freiflächen kann auch nicht zur Aufgabe der Planung führen. Die mit einer
Bebauung dieses Grundstückes im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
„Ruhrorter Straße/Rennbahn Raffelberg – N 5“ vom 26.04.1990 verbundenen ökologi-
schen Belange wurden seinerzeit in dem entsprechenden Landschaftspflegerischen
Fachbeitrag jenes Verfahrens bilanziert.

Das **Staatliche Umweltamt** stimmt dem vorgeschlagenen Sanierungskonzept zu.

Einwände bestehen lediglich bezüglich der zeitlichen Abfolge.

Die zeitliche Abfolge ist im gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Ver-
kehr – IA 3 – 17.48-04-, des Ministeriums für Bauen und Wohnen – II A 1 / 2 - 867.41 –
und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – IV A 4 – 584.10 –
vom 15.05.1992 (Ministerialblatt NW – Nr. 40 vom 07. Juli 1992) unter Punkt 2.3.2.5.
(zeitliche Verknüpfung zwischen Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan, Baulast
und städtebaulichem Vertrag) aber eindeutig geregelt.

Ein Bebauungsplan kann in Kraft treten, wenn durch geeignet rechtliche Instrumente die
im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung
gesichert ist. Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zum Zeit-
punkt des Satzungsbeschlusses ein Durchführungsvertrag als öffentlich-rechtliches In-
strument geschlossen worden.

Bestandteil dieses Vertrages ist Sanierungsplan, in dem die Behandlung der verunrei-
nigten und gekennzeichneten Teilflächen geregelt ist und darüber hinaus noch Sanie-
rungszielwerte eindeutig festgelegt werden.

Die Bedenken des STUA bezüglich der zeitlichen Abfolge gelten insofern als ausge-
räumt.

Das **Gesundheitsamt** erhebt aus hygienischen Gründen gegen die Nutzung von Zisternenwasser für die Toilettenspülung Bedenken. Diese können nicht geteilt werden, zumal sie auf der Möglichkeit des Mißbrauchs geltender technischer Vorschriften und Sicherheitsmaßnahmen basieren. Da die Versickerungsfähigkeit der im Verfahrungsgebiet anstehenden Böden nicht gegeben ist, stellt die Niederschlagswasserbewirtschaftung über Zisternenanlagen eine ökologisch sinnvolle Lösung dar, die von der Stadt Mülheim an der Ruhr grundsätzlich begrüßt wird.

Das **Amt für Stadtentwicklung, Stadtforschung und Statistik** bat in seiner Stellungnahme um Prüfung der Belange des Kommunalen Grünzuges „n“. Die im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens stattgefundene Prüfung der Notwendigkeit zur Berücksichtigung des Kommunalen Grünzuges „n“ hat ergeben, daß dieser das Verfahrungsgebiet so weitläufig peripher tangiert, daß eine Übernahme in Form einer entsprechenden flächenhaften Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist. Zudem wurde das dieser Planung zugrunde liegende „Kommunale Freiraum-Entwicklungskonzept Mülheim an der Ruhr“ nie beschlossen.

Die von den Trägern und städtischen Ämtern ansonsten vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Berücksichtigt wurden so die Anregungen der **städtischen Entsorgungsbetriebe**, des **Forstamtes Mettmann**, der **Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)** sowie die Hinweise des **Staatlichen Kampfmittelräumdienstes**.

9. Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Dorf Saarn - O 32 (v)“

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Auslegung vom 25. September bis einschließlich 26. Oktober 1998 weitgehend wiederholt und ergänzt.

Neben dem Aspekt des fehlenden großflächigen **Spielplatzes**, bezüglich dessen auf die Wertung der Stellungnahme des Jugendamtes verwiesen wird, wurde von den Bürgern des Mats Kamps im wesentlichen die Lage des **Ein- und Ausfahrtbereichs** der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene angesprochen. Hierdurch würde der Charakter der Spielstraße Mats Kamp gestört und die Kinder gefährdet.

Der Mats Kamp liegt in einer Tempo 30-Zone. Es handelt sich hierbei um eine nach dem Trennprinzip mit Gehweg ausgebaute innerstädtische Erschließungsstraße. Formal bedeutet dies, daß weitere Grundstücke über diese Straße erschlossen werden können und durch Fußgänger eigentlich nur zum Queren betreten werden darf.

Der Anregung der Verlegung der Ein- und Ausfahrt der Garage in unterer Ebene in die Friedrich-Freye-Straße wird nicht gefolgt. Der geplante Ein- und Ausfahrtbereich befindet sich im ersten Drittel des Mats Kamp in Höhe einer vorhandenen Garagenreihe. Der rückwärtige Teil der Stichstraße Mats Kamp bleibt von der geplanten Verkehrsführung in die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene somit unberührt.

Unabhängig davon verpflichtet sich der Investor auch im Sinne einer künftigen guten Nachbarschaft, die Kosten für verkehrsberuhigende Maßnahmen und eine entsprechende Beschilderung zum Schutz der im öffentlichen Straßenraum spielenden Kinder zu übernehmen. Die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die Maßnahme ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmt und wird von diesem durchgeführt.

Seitens der Anwohner wurde ferner die beabsichtigte **Bebauungsdichte** beanstandet. Diese liegt im rechtlich und für Allgemeine Wohngebiete üblichen Rahmen und wird daher nicht herabgesetzt. Zudem entspricht das Konzept der flächensparenden Bauweise der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Die Anwohner des Vorhabengebietes erheben Bedenken gegen die vorgesehene private **Stellplatzkennziffer von 1,0/Wohneinheit**, die viel zu niedrig sei.

Diese Stellplatzkennziffer entspricht den in Mülheim an der Ruhr anzuwendenden, rechtlichen Empfehlungswerten. Diese können mitgetragen werden, da innerhalb kürzester Entfernung über den Mats Kamp das ÖPNV-Netz erreicht werden kann und davon auszugehen ist, daß dieses durch die künftigen Bewohner des Vorhabengebietes entsprechend genutzt wird. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des geringfügigen Stellplatzüberhangs in der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene sowie den 13 zusätzlichen Parkplätzen im Bereich der Friedrich-Freye-Straße wird ferner davon ausgegangen, daß das geplante und vorhandene Stellplatzangebot dem zukünftigen Bedarf gerecht werden wird.

Den Anregungen auf eine Reduzierung der Baumasse des im Mischgebiet geplanten **Büro- und Geschäftsgebäudes** sowie einer Einflußnahme auf Fassadengestaltung und Nutzungsfestlegung der nach Westen orientierten Räume kann nicht gefolgt werden. Zum einen stellt das Vorhaben nur eine Arrondierung der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Saarner Kuppe II O 25“ bereits zulässigen Mischgebiets- und Gewerbenutzung dar. Zum anderen kann eine festsetzungsbegründende Beeinträchtigung der Grundstücke am Kleefeld durch das geplante Büro- und Geschäftsgebäude nicht bestätigt werden. Dies wird bezüglich des Vorwurfs der Beeinträchtigung durch Beschattung auch aus dem Schattierungsplan deutlich (siehe Anlage zur Begründung).

Im übrigen basiert das **Verkehrs- und Wegeführungskonzept** unter Berücksichtigung der aktuellen und zu erwartenden Verkehrsdaten sowie sicherheitstechnischen Aspekten auf Empfehlungen des Tiefbauamtes sowie der Vorbereitenden Bauleitplanung. Daher werden der Anregung auf Veränderung des Verkehrs- und Wegeführungskonzeptes nicht gefolgt.

10. Planungsalternativen

Als Alternative zur vorliegenden Planung kommt der Erhalt der zur Zeit noch vorhandenen, gewerblichen Nutzung in Betracht. Danach ist das Maß der zulässigen, gewerblichen Nutzung gegenüber der bestehenden Ausnutzung noch in erheblichem Umfang erweiterungsfähig.

Aufgrund der westlich und nördlich bereits vorhandenen Wohnbebauung können bei Erhalt und Erweiterung der Gewerbepotentiale auf dem Grundstück Hofer nachbarrechtliche Gemengelagekonflikte nicht ausgeschlossen werden. Auch die rückläufige Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich spricht für die teilweise vorgesehene Umwandlung in einen Wohnsiedlungsbereich.

Der Erhalt der gewerblichen Nutzung wird daher nicht als sinnvolle Planungsalternative angesehen.

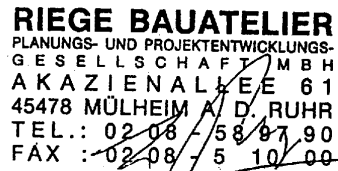
Essen, den 27.11.1998



GAGFAH
Immobilien-Management GmbH
Investor/Vorhaben- und Erschließung Essen
Mülheim an der Ruhr 45468 Essen

GAGFAH Immobilien-Management GmbH
Investor/Vorhaben- und Erschließungsträger

Mülheim an der Ruhr, den 27.11.1998



RIEGE BAUATELIER
PLANUNGS- UND PROJEKTENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
AKAZIENALLEE 61
45478 MÜLHEIM A. D. RUHR
TEL.: 02 08 - 58 97 90
FAX : 02 08 - 5 10 00

Riege Bauatelier
Projektleitung und Planung

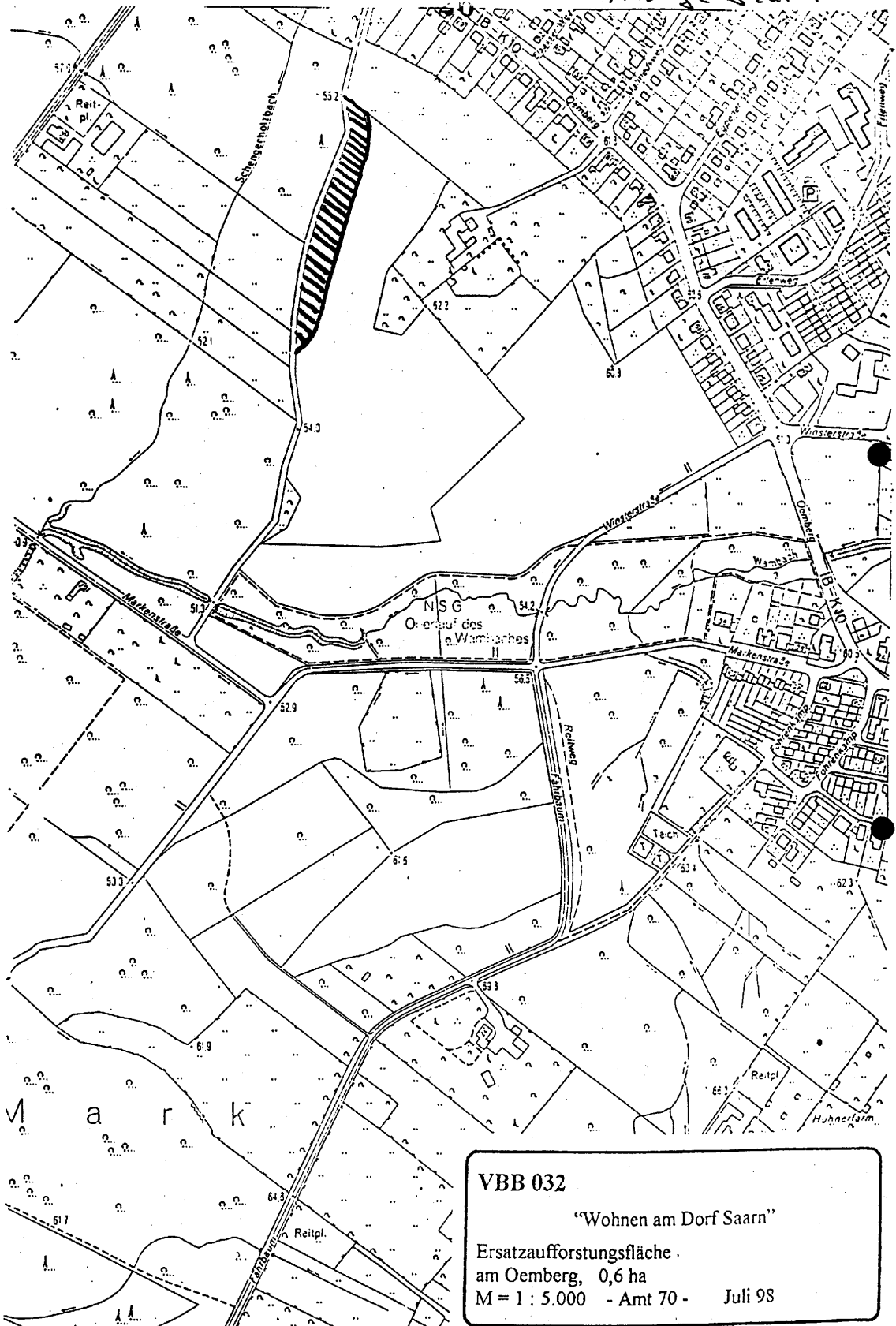
Mülheim an der Ruhr, den 27.11.1998



Dr.-Ing. O. Schuster
Vermessungstechnische Baubetreuung
und Verfahrensbegleitung.

083

Anlage B zur Drucksache



VBB 032

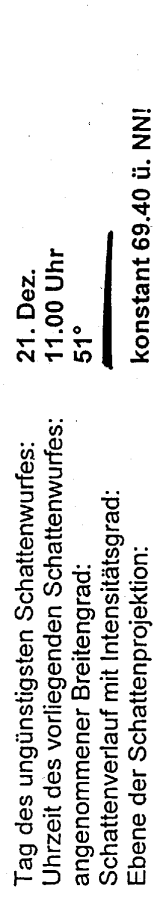
"Wohnen am Dorf Saarn"

Ersatzaufforstungsfläche

am Oenberg, 0,6 ha

M = 1 : 5.000 - Amt 70 - Juli 98

694





- | Nr. | Mäßnahmen |
|-----|--|
| 1 | Zurückbau, Entgründung und
Heiden aus anbauen
Gefahren |
| 2 | Anhebung von Klappsteinen
Bäumen im Erziehungswalden
Blumen |
| 3 | Begrünung der Verdunstungs-
zone mit Rasenpflanzen
mit Rasenpflanzen |
| 4 | Anhebung der Verdunstungszone in das
Bodenoberflächenniveau
(Sauer, Kappell) |
| 5 | Regenrückhalten im Wald unter Erhalt
von vorhandenen Grün |
| 6 | Entsorgung des Waldschutts auf
dem Gelände der Grenzfläche |
| 7 | Ausgleichsleistung für die Beseitigung
der natürlichen (Auffüllung durch Forst-
anbau) auf dem Gelände |
| 8 | Festlegung |

LANDSCHAFTSPERSONEN VERBODEN Wohnen an Dorf Scharm. 0.32 (v) Mühlstein an der Ruhr	GAUFAN Immobilienmanagement GmbH Königsplatz 1 41061 Essen 0201 499 10 10 www.gaufan.de	REISE BAUTALEER 41061 Essen 0201 499 10 10 www.reisebautealer.de	ZERUS & PARTNER Immobilienmanagement Königsplatz 1 41061 Essen 0201 499 10 10 www.zerus-partner.de	WED PARS Wohnen & Wirtschaften Lohstraße 1 41061 Essen 0201 499 10 10 www.wedpars.de	1.990 Miete (inkl. Nebenkosten) Miete (inkl. Nebenkosten) Miete (inkl. Nebenkosten) Miete (inkl. Nebenkosten) Miete (inkl. Nebenkosten)	2
---	--	---	---	---	--	---

PHASE	VUB-Plan
TITLE	Massachusetts
ORIGINATION AGENCY	DATE 2/17/78
	1:500
	MASSACHUSETTS
	RELAY PROJECT
	PG. 01 OF 01
	2

Bebauungsplan

" Wohnen am Dorf Saarn - O 32(v) "

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 08.09.1998 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 25.09.1998 bis einschließlich 26.10.1998 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 15.01.1999

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 17.12.1998 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 15.01.1999

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

