

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Limburgstraße – P12 (v)"

Text und Begründung

zum Entwurf
und
zur Satzung



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Limburgstraße - P12 (v)“**

Textliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs.1 Nr.1
BauBG
i. V. m. § 4 und
§ 1 Abs. 6 Nr.1
BauNVO

1.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

1.3 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 und
§ 25a BauGB
i. V. m.

Als Ersatz für die zu entfernenden Gehölze sind entlang der Erschließungsstraße im Vorgartenbereich für jede Hauseinheit ein Baum (mind.3 mal verschult, Stammumfang 16-18cm) sowie in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung drei Bäume und in der privaten Grünfläche zwei Bäume (mind. 4 mal verschult, Stammumfang 18-20cm) der Art Hainbuche zu pflanzen (*Carpinus betulus* "fastigiata").

Die Garagen sind an den freien Seiten mit Efeu (1/lfm) zu begrünen.

Je Doppelhaushälfte ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der Art Eiche, Ahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Feldahorn (Pflanzgröße 14 - 16 cm Stammumfang) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist innerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine mindestens 2 reihige Bepflanzung aus heimischen Sträuchern anzulegen.

§ 8a Abs.1
BNatSchG und § 1a
BauGB

Artenliste:

- | | |
|---------------------------|------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Rhamnus frangula</i> | - Faulbaum |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Holunder |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| <i>Viburnum lantana</i> | - Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Schneeball |

Die Zufahrten zu den Garagen und Carports und die Flächen innerhalb der Carports sind mit Rasenfugenpflaster oder vergleichbaren wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.

Alle Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

Die Verkehrsgrünfläche ist mit einer geschlossenen Pflanzdecke aus Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und drei Einzelbäumen herzustellen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 11,50m nicht überschreiten.

Die zulässigen Höhen beziehen sich auf die Oberkante der Erschließungsfläche im jeweiligen Hauseingangsbereich.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf bis zu einer Höhe von 0.50 m über der fertigen Erschließungsfläche im jeweiligen Hauseingangsbereich liegen.

§ 9 Abs.1 Nr.1
BauGB i.V.m. § 16
Abs.2 Nr.4 BauNVO

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen

2.1 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-41° zu errichten.

Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig.

Dachgauben und -einschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch einzeln oder zusammen 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseiten nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen sind farblich passend zur Dacheindeckung und zu den Außenwandflächen zu gestalten.

Die Dachdeckung ist einheitlich in dunkler Farbgebung auszuführen.

Die Doppelhäuser sind jeweils in ihrer gesamten Dachgestaltung, wie Höhen der Firste und Traufen, Dachgauben, Dachform, Dachneigung und Materialien einheitlich herzustellen.

Für Garagen und Carports sind nur flache, geneigte sowie begrünte Dächer zulässig.

2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind aus Verblendmauerwerk in rotbrauner Farbgebung herzustellen. Bis zu 1/3 der Ansichtsfläche kann in einem anderen Material (z.B. Holz, Putz, Zinkblech) ausgeführt werden. Garagen sind in Materialien und Farbton wie das Hauptgebäude oder mit hellem Außenputz herzustellen.

Die Außenwandflächen der Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

2.3 Garagen und Carports

Die nebeneinander liegenden Garagen oder Carports sind in Form, Farbe, Material und Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.

2.4 Einfriedungen, Sichtschutz

Entlang der Grundstücksgrenzen sind als Abgrenzungen im Vorgartenbereich nur Anpflanzungen bis 1.00 m Höhe und im rückwärtigen Bereich nur bis zu 2.00 m zulässig.

Geschlossene Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtwände u.ä.) sind im Terrassenbereich bis zu einer Länge von max. 3.00 m und im Hauseingangsbereich von max. 1.50 m zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Kampfmittelräumung

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 Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

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

3.2 Meldepflicht von Bodendenkmälern nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführende Baufirma auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3.3 Schallimmissionen

Das Gutachten über Verkehrs- und Gewerbegeräusche im Plangebiet hat ergeben, daß die Schall- Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet weder bei Tag noch in der Nacht überschritten werden.

Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 sind für den Schutz der Innenräume ausreichend. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da gem. der novellierten Wärmeschutzverordnung ohnehin Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen sind, sind weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht notwendig.

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Limburgstraße - P12 (v)" in Mülheim - Styrum**

BEGRÜNDUNG

Inhalt

Allgemeine Planungsvorgaben

1.0 Räumliche und strukturelle Situation

2.0 Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Gebietsentwicklungsplan
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Räumlich- funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)
- 2.4 Teilraumentwicklungskonzept

3.0 Projektbeschreibung

4.0 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhen
- 4.4 Zahl der Vollgeschosse
- 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.0 Belange des Ortsbildes

- 5.1 Festsetzung zur baulichen Gestaltung

6.0 Erschließung und Verkehr

- 6.1 Erschließung
- 6.2 Ruhender Verkehr / Stellplätze und Garagen
- 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

7.0 Aspekte der Umweltverträglichkeit

- 7.1 Begrünungsmaßnahmen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 7.2 Grünfläche und Freiraumgestaltung
- 7.3 Fläche für die Versickerung
- 7.4 Altlasten

8.0 Fragen der Durchführung

- 8.1 Ver- und Entsorgung
- 8.2 Immissionsschutz / Umweltverträglichkeit

9.0 Zusammenfassung der während der Trägeranhörung eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägung

10.0 Zusammenfassung der Anregungen und der Abwägung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

11.0 Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen der beteiligten Bürger und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung des Entwurfes

12.0 Auswirkungen der Planung

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Limburgstraße - P12 (v)" in Mülheim- Styrum**

Allgemeine Planungsvorgaben

1.0 Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Limburgstraße - P12 (v)" im Ortsteil Styrum befindet sich ca. 3 km nordwestlich des Ortskernes von Mülheim an der Ruhr zwischen den Ortsteilen Dümpten und Speldorf.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Gemarkung Styrum Flur 35, Flurstücke 169, 171, 148 und auf die neu eingemessenen Flurstücke 239 und 242.

Es wird von den Grundstücken an der Hauskampstraße im Norden, der Howadtstraße im Westen, der Landgrafenstraße im Süden und den Grundstücken an der Limburgstraße im Osten begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0.46 ha.

Das Plangebiet wurde früher als Gartenanlage genutzt, die später aufgegeben wurde. Daher stellt sich das Plangebiet zur Zeit als Brachfläche mit erheblichem Wildbewuchs ohne bauliche Anlagen dar.

Es ist von Grenzmauern umgeben, die Teil der anschließenden bestehenden Bebauung sind. Dadurch wird eine ruhige Fläche im rückwärtigen Bereich gebildet.

Ansonsten wird die Fläche teilweise zur wilden Entsorgung von Unrat, Bauschutt und Gartenabfällen benutzt.

Durch den Wildbewuchs und die relative Unzugänglichkeit stellt die Fläche für die Anwohner zur Zeit keinen besonderen Nutzen dar.

Das Plangebiet wird im Nordosten von den neugebildeten Flurstücken 239 und 242 begrenzt. Darauf befinden sich die Werkhalle des System- und Dichtungsbetriebes "Steinhoff" und die dazugehörigen Stellplätze und Garagen.

Des weiteren wird das Gebiet im Süden von ein- bis viergeschossiger traufständiger und überwiegend geschlossener Wohn- und Geschäftshausbebauung mit den dazugehörigen Gärten und Nebenanlagen begrenzt.

Die östliche, der Rest der nördlichen und die westliche Abgrenzung erfolgt ebenfalls durch ein- bis dreigeschossige Bebauung und deren Nebenanlagen und Gärten. Diese Bebauung ist der Howadt-, Hauskamp- und Limburgstraße zugeordnet.

Die umliegende Bebauung entspricht überwiegend einer städtebaulichen Blockbebauung, die durch Baulücken und Einzelgebäude unterbrochen ist. Die bestehende Bebauung ist überwiegend mit steilen Satteldächern erstellt worden.

Die Standortwahl wird durch die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes unterstützt. Es ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie, Straßenbahn und S- Bahn) gut an die Innenstädte von Mülheim, Oberhausen und Duisburg angebunden.

Die Nahversorgung der Bevölkerung ist durch den angrenzenden zentralen Bereich Styruns und die nahegelegenen Geschäfte gewährleistet.

In einem Umkreis von 100 – 150 m sind ein Geschäft für den täglichen Bedarf incl. Lebensmittel, Trinkhallen, eine Bäckerei und eine Metzgerei vorhanden.

Des weiteren befinden sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 120 m) als auch im Umkreis von ca. 500 m mehrere Tageseinrichtungen für Kinder. Spielbereiche für Kinder sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden.

2.0 Planungsrechtliche Situation

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.08.1971 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

2.3 Räumlich- funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Im RFEK vom 19.06.1984 wird der Teilraum Styrum als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Das Plangebiet selbst gehört zu einem dem Teilraumzentrum Styrum angebundenen Bereich.

Das Plangebiet liegt an dem unmittelbar angrenzenden Nahversorgungszentrum (Typ D) an der Steinkampstraße/ Hauskampstraße. Der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, Siedlungsbereiche an S-Bahn-Haltepunkten zu verdichten, wird mit der Nähe des Plangebietes zum Bahnhof Rechnung getragen.

2.4 Teilraumentwicklungskonzept Styrum

Das Teilraumentwicklungskonzept Styrum wurde vom Rat der Stadt am 15.05.1997 beschlossen. Es stellt den Planbereich analog zum Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar.

3.0 Projektbeschreibung

Auslöser des Projektes war die Idee, die momentan für die Bürger unbenutzbare Freifläche innerhalb der bestehenden straßenrandbegleitenden Blockbebauung zu gestalten und bedingt durch die anhaltende Nachfrage nach Wohneigentum mit Einfamilien - Doppelhäusern zu bebauen.

Die Umsetzung in eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung wird mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht, so dass die umliegende Bebauung der Limburg-, Howadt-, Landgrafen- und Hauskampstraße in ihrer bisherigen Funktion als Wohngebiet ergänzt und aufgewertet wird.

Die städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung eines Wohngebietes im Inneren einer vorhandenen Blockrandbebauung.

Durch diese ökonomische Ausnutzung von brachliegenden innerstädtischen Flächen wird auf die Bebauung natürlicher wertvoller Freiflächen in den Außenbereichen verzichtet.

Das Planungskonzept sieht vor, die vorhandene bauliche Struktur mit ihren ein- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit Satteldächern durch die Schaffung von sieben Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise fortzusetzen.

Auf eine höhere Bebauung wird bewusst verzichtet, um eine ausgewogene Verdichtung zwischen bestehender und neuer Bebauung unter Berücksichtigung der Grünflächen herzustellen.

Durch die geplante Dachneigung von 35°-41° wird die Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht, was einer zeitgemäßen wirtschaftlichen Gebäudeausnutzung entspricht.

Die lockere Bebauung stellt eine ruhige Wohnsituation innerhalb eines Stadtbereiches dar.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt im wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
- Schaffung von Baurecht für 14 Wohneinheiten im unerschlossenen Innenbereich
- Einfügung in das vorhandene Ortsbild

4.0 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist in dem gekennzeichneten Gebiet ein " Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung durch Schall- und Geruchsimmissionen auszuschließen.

Da die angrenzende Bebauung als allgemeines Wohngebiet beurteilt wird, orientiert sich die Planung an dieser Bebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundstücksausnutzung des WA-Gebietes entspricht mit der Grundflächenzahl von 0,4 den Werten des § 17 BauNVO.

Hierdurch wird erreicht, dass der Charakter einer Innenhofbebauung in angepasster Form zur äußeren bestehenden Blockbebauung zur Geltung kommt. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit beinhaltet eine harmonische Abstufung der Gebäudehöhen vom Bestand zur Neuplanung und fügt sich somit in die bauliche Umgebung ein.

Um eine maximale Ausbaubarkeit der Gebäude zu ermöglichen, ist die Geschossflächenzahl für die geplante Bebauung auf 0,8 festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird die Nutzungsentwicklung auf ein gut verträgliches Maß beschränkt und eine aufgelockerte durchgrünte Bebauung erzielt.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhen

Das einheitliche Erscheinungsbild der gesamten Bebauung, ist durch die festgesetzte maximale Firsthöhe von 11.50m und die Dachneigung von 35°-41° für Gebäude mit zwei zulässigen Vollgeschossen geregelt.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse beschränkt.

Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass sich die zukünftige Wohnbebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise mit Flächen für Einfamilien - Doppelhäuser zugelassen.

Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Bebauung Rechnung getragen.

Die überbaubaren Flächen sind getrennt festgesetzt und werden durch Erschließungsflächen und Flächen für Garagen und Stellplätze unterbrochen.

Die mit einer Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen dienen der Bildung einer festen führenden Raumkante zur Straßenführung.

Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straßenführung, um eine ruhige einheitliche Gebäudeanordnung zu erreichen.

5.0 Belange des Ortsbildes

5.1 Festsetzung zur baulichen Gestaltung

Zur Sicherung des städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes werden überwiegend gleiche Fassadenmaterialien für die Gebäude verwendet.

Um trotzdem individuellen Wünschen der Bauherren nachkommen zu können, ist 1/3 der Ansichtsfläche auch in anderen Materialien zulässig.

Die Baugestaltung des angrenzenden Bestandes wird im Plangebiet mit ihren ortstypischen Materialien, Dachformen und Außenwandflächen fortgesetzt.

Aus diesem Grund sind die Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Farbgebung der Hauptdächer festgesetzt.

Die Dachform ist ausschließlich als traufständiges Satteldach mit einer Neigung von 35°-41° festgesetzt.

Die dunkle Farbe der Dachdeckung fügt sich ebenfalls in die ortsübliche Farbgebung ein.

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes sind Dachgauben wichtige Gestaltungselemente und daher mit einer maximalen Länge von 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite festgesetzt.

Für Garagen und Carports sind flache, geneigte sowie begrünte Dächer vorgesehen, die die bauliche und gestalterische Abstimmung mit dem Hauptgebäude unterstützen und eine einheitliche zusammengehörende Ansichtsfläche ergeben.

6.0 Erschließung und Verkehr

6.1 Erschließung

Der Ortsteil Styrum ist an das Eisenbahnnetz mit Ost- Westorientierung (Bahnlinie Duisburg (Oberhausen) Mülheim- Essen- Bochum) angeschlossen.

Das Bus- und Straßenbahnnetz sorgt für die Anbindung an die Innenstadt Mülheim an der Ruhr, die angrenzenden Stadtteile sowie an die benachbarten Stadtzentren.

Durch die Nähe der BAB 40 ist ebenfalls eine günstige Verkehrsverbindung an die überörtlichen Bezirke gegeben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Limburgstraße. Die Gebäude im Plangebiet werden über eine öffentliche Zufahrtsstraße mit Wendeanlage und einer an dieser Anlage anschließenden privaten Straße erschlossen.

Dieses Erschließungssystem zieht ausschließlich Zielverkehr nach sich, da hier kein Durchgangsverkehr möglich ist.

Die Erschließungsflächen dienen sowohl der motorisierten und fußläufigen als auch der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes.

Die Straßenbreiten und Wenderadien sind im öffentlichen Bereich für Müll- und Rettungsfahrzeuge und sonstige Kraftfahrzeuge ausreichend bemessen worden und entsprechen den EAE- Richtlinien 85/95.

Die Erschließungsstraßen werden bis zum Ende der Wendemöglichkeit vollständig als "öffentliche Verkehrsfläche" und im südlichen Bereich des Plangebiets als "private Verkehrsfläche" festgesetzt.

Sie werden vom Investor erstellt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt der Stadt Mülheim an der Ruhr übergeben.

Die Verkehrsflächen werden nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt und dem Ordnungsamt (verkehrsrechtliche Angelegenheiten) verkehrsberuhigt ausgebaut (Bordsteinkantenhöhe 3 cm).

Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Limburgstraße wird einspurig in beiden Fahrtrichtungen ausgebildet. Die Einsehbarkeit in die Limburgstraße ist ausreichend gewährleistet. Das Verbot von Ein- und Ausfahrten an der nördlichen Plangebietsgrenze begründet sich darin, dass das Plangebiet nicht durch zusätzlichen Fahrverkehr und dessen Emissionen belastet wird. Die angrenzenden Grundstücke sind über die Hauskampstraße ausreichend erschlossen und erfahren durch die Festsetzung keinerlei Nachteile . Ebenso sind die Parkplätze an genau dieser Stelle unverzichtbar, da es dafür keine geeigneten alternativen Standorte gibt. Die an der nördlichen Plangebietsgrenze gelegene Fläche besonderer Zweckbestimmung dient als Anlage für Parkplätze und der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

6.2 Ruhender Verkehr / Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen nur auf den dafür festgesetzten Flächen vorgesehen.

Der Stellplatznachweis der einzelnen Wohnhäuser ist auf dem eigenen Grundstück zu erbringen. Aus ökologischen Gründen werden die Stellplätze und Zufahrten mit wasser-durchlässigen Materialien ausgebildet.

Für Besucher stehen im öffentlichen Straßenraum vier öffentliche zusätzliche Parkplätze zur Verfügung, die gemäß dem rechnerischen Nachweis für Parkplätze ermittelt wurden.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Styrum ist an den öffentlichen Personennahverkehr durch Buslinien, Straßenbahnen und eine S- Bahnstrecke angeschlossen.

7.0 Aspekte der Umweltverträglichkeit

7.1 Begrünungsmaßnahmen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, den vorhandenen Wohnbereich städtebaulich sinnvoll zu ergänzen, lässt sich nicht ohne Eingriffe in Natur und Landschaft verwirklichen.

Die Vegetations- und Biotopsituation im Bereich des Plangebietes ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und beurteilt worden. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen dar und bewertet den Eingriff in Natur und Landschaft.

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es zum Verlust von unversiegelten Freiflächen und Gehölzbeständen.

Für den Ausgleich im Plangebiet sind 14 Bäume im Bereich der Vorgärten zu pflanzen sowie jeweils in den Gärten der Doppelhäuser ein Einzelbaum (14 Bäume). Entlang der Grundstücksgrenzen sind Heckenbepflanzungen vorzunehmen. Insgesamt sind neben den Grünstrukturen und Hecken 28 Einzelgehölze innerhalb der privaten Flächen und 8 Bäume im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie der privaten Grünfläche und der Verkehrsgrünfläche zu pflanzen.

Insgesamt können die Eingriffe im Planbereich nicht vollständig ausgeglichen werden.

Die Bilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplans ergibt ein negatives Gesamtergebnis von 10.072,15 Wertpunkten. Dieses entspricht einem Ausgleichsdefizit von 2.518 qm Fläche, die ökologisch durch eine Maßnahme der Wertstufe 4, z.B. Pflanzung von Gehölzgruppen oder Wald hergestellt werden müsste.

Der Vorhabenträger wird dieses Defizit entweder durch eine Ausgleichsfläche oder die Zahlung eines Ersatzgeldes ausgleichen.

Die genaue Verfahrensweise regelt der Durchführungsvertrag.

7.2 Grünfläche und Freiraumgestaltung

In den Vorgärten der Häuser werden an den Grundstücksgrenzen die straßenbegleitenden Bäume gepflanzt. Diese festgesetzten Gehölze stellen einen direkten Ausgleich für die zu entfernenden Gehölze bzw. Einzelbäume dar.

Die Einzelbaumpflanzungen besitzen dabei kleinklimatische Ausgleichsfunktionen und sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Der Planbereich erhält durch die Festsetzung von Grünstrukturen eine möglichst harmonische Einbindung in den städtischen Raum.

Die Festsetzung von Einzelbäumen dient auch der Beschattung von versiegelten Flächen und verhindert dadurch ein zu starkes Aufheizen der Straßenflächen und Stellplätze.

Die Begrünung der Garagenwandflächen bewirkt eine Minimierung des Temperaturgangs an Gebäuden und trägt somit zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Auch als Teillebensraum für Insekten und Vögel sind Fassadenbegrünungen von Bedeutung.

Um möglichst ökologisch hochwertige Gartenanlagen zu erzielen, sind entsprechende Pflanzgebote von Heckenstrukturen innerhalb des Gartenbereichs festgesetzt.

7.3 Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den eigenen Grundstücksflächen der jeweiligen Häuser über Versickerungsanlagen in den Untergrund geleitet. Hierzu ist ein wasserechtlisches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Für die Feststellung der Durchlässigkeitsbeiwerte (k- Werte) wurden im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen jeweils ein open - end - test gem. USBR durchgeführt. Die Auswertung des Tests ergab folgende K- Werte:

Rigole 1:	Bereich Haus 1-6	$k=7,2 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$
Rigole 2:	Bereich Haus 7-10	$k=4,3 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$
Rigole 3:	Bereich Haus 11-14	$k=5,4 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$

Die ermittelten k - Werte liegen innerhalb des nach dem ATV - Regelwerk, Arbeitsblatt A138, zulässiger Bereich von $k = 5 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$.

Der Grundwasserspiegel wurde bei den Geländeuntersuchungen am 17. / 18.02.1998 bis zur erreichten Aufschlußtiefe von max. 8,0 m unter GOK gem. Bodengutachten nicht angetroffen. Örtlich ist jedoch mit einer Vernässung zu rechnen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über eine versickerungsfähige Oberflächenbefestigung und einen speicherfähigen Straßenunterbau in den Untergrund versickert. Zusätzlich werden Notüberläufe vorgesehen, die bei Überschreitung des Speichervolumens im Straßenunterbau in den Schmutzwasserkanal entwässern.

Details und Dimensionierung dieses Entwässerungssystems erfolgen in enger Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben und dem Umweltamt.

7.4 Altlasten

Innerhalb und angrenzend zum Planbereich sind keine Verdachtsflächen für Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Somit besteht kein Handlungsbedarf, eine gesonderte Bodenuntersuchung auf Altlasten durchzuführen.

8.0 Fragen der Durchführung

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser ist gewährleistet.
Die anfallenden Abfallstoffe werden von den städtischen Entsorgungsbetrieben ordnungsgemäß beseitigt. Entsprechend der örtlichen Abfallsatzung wird auf den Grundstücken jeweils eine Fläche von ca. 4,00 m² incl. Bewegungsfläche für die Aufstellung der Mülltonnen bereitgehalten. Für die Anlieger an der Privatstraße wird im Bereich der privaten Grünfläche eine Möglichkeit gegeben, die Abfallbehälter an den Abfahrtagen aufzustellen.
Das anfallende Abwasser wird der vorhandenen Kläranlage des Ruhrverbandes zugeführt.

8.2 Immissionsschutz / Umweltverträglichkeit

Für das Plangebiet wurde ein Immissionsgutachten vom RWTÜV erstellt.
Darin wurde ermittelt, dass auf das Plangebiet keine störenden Verkehrsimmissionen einwirken.
Die aufgrund der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebene Ausführung der Fenster und Türen entspricht der gutachtlich empfohlenen Schallschutzklasse 2.
Mit Geruchsbelästigungen ist nicht zu rechnen.
Die Gewerbegeräusche der nordöstlich des Plangebiets liegenden Werkhalle der Fa. Steinhoff überschreiten nicht die für ein WA- Gebiet zulässigen Richtwerte und können daher vernachlässigt werden.

9.0 Zusammenfassung der während der Trägeranhörung eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägung

Gegen die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.
Der Forderung des Staatlichen Umweltamtes, ein Schallgutachten zu erstellen, wurde nachgekommen. Danach überschreiten die Gewerbe- und Verkehrsgeräusche die Immissionsrichtwerte für ein "Allgemeines Wohngebiet" nicht.
Die Bedenken aufgrund der Durchführung des § 51a LWG konnten ausgeräumt werden, da im weiteren Verfahren die Angaben über den Kf- Wert, den Grundwasserflurabstand und die einsetzbaren Versickerungsverfahren gem. Rd. Erl. des MURL vom 18.05.1998 in die Begründung zum VBB übernommen wurden.
Auf Hinweis des Amtes 70 - Amt für Umweltschutz, Umweltplanung und Öffentlichkeitsarbeit wurde der landschaftspflegerische Fachbeitrag bezüglich der Ersatzmaßnahmen für zu entfernende Gehölze überarbeitet.

10.0 Zusammenfassung der Anregungen und der Abwägung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Auf den ursprünglich geplanten Fußweg wird verzichtet, weil die Eigentümer und die Hausbewohner der Häuser Howadtstraße 7-11 und Hauskampstraße 19 den Weg nicht wünschen. Sie befürchten eine erhebliche Störung der Hausruhe und des angrenzenden Kinderspielfeldes. Ebenso werden Gefahrensituationen durch Fußgänger, Radfahrer und Kinder erwartet.

Einem Wunsch, den rückwärtigen Bereich des Hausgrundstückes Hauskampstraße 29 in der weiteren Planung zu berücksichtigen, kann nicht entsprochen werden, weil durch die Lage der erforderlichen Parkplätze im Plangebiet eine Erschließung über das Plangebiet nicht möglich ist.

11.0 Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen der beteiligten Bürger und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung des Entwurfes

Ein Bürger regte eine Verdichtung der Bebauung im Hinblick auf die Nähe zum ÖPNV an. Der Vorschlag steht dem Wunsch der Stadt Mülheim nach Familieneigenheimen in lockerer und begrünter Bebauung (z.B. Doppelhäuser mit Gärten) entgegen und soll deshalb nicht berücksichtigt werden. Eine Verdichtung auf etwa 23 bis 26 Wohneinheiten bringt zuviel Verkehr und Immissionen mit sich und steht somit der Schaffung von einem ruhigem Innenbereich entgegen.

Gegen die Hauptziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Anregungen und Bedenken vorgebracht.

12.0 Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung sowohl der übergeordneten städtischen Entwicklungspläne, als auch des Bedarfes an Wohneigentum und verfügbaren Baugrundstücken, bieten sich keine grundsätzlich alternativen Nutzungen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes an.

Es weist eine städtebaulich unbefriedigende Situation auf, die einer Neuordnung bedarf.

Die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von sieben Einfamilien - Doppelhäusern.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich weder durch die Wohndichte, noch aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.

Der ansässige Gewerbebetrieb der Fa. Steinhoff wird bedingt durch die Bebauung des Plangebietes in seiner Existenz nicht beeinträchtigt.

Die Realisierung der Planung führt zu einem Verlust von unversiegelten Flächen und Gehölzbeständen.

Diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft können nur zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der Verlust der Grünflächen durch die Planungsrealisierung wird durch die geplanten Begrünungs-, Entsiegelungs- und Grundstücksgestaltungsmaßnahmen, als auch durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche bzw. die Zahlung eines Ersatzgeldes kompensiert werden. Das Ersatzgeld dient in Abstimmung mit dem Amt 70 der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Siehe Durchführungsvertrag). Die genaue Verfahrensweise regelt der Durchführungsvertrag.

1. BIOTOPTYPENWERTE UND BEWERTUNG DES
PLANBEREICHS - BESTAND

Nummer	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grund- wert A	Korrektur- faktor	Grund- wert B	Einzelpla- chenwert
1	8.1	Gebüsch, Brombeere	2912,94	7,0	0,8	5,60	16.312,46
2	8.1	Gebüsch, Himbeere	376,25	7,0	0,8	5,60	2.107,00
3	8.1	Gebüsch, Gehölzauf- wuchs mit Ein- zelbäumen	493,59	7,0	1,0	7,00	3.455,13
4	8.1	Fließfläche Baumüberschir- mt	421,58	7,0	1,0	7,00	2.951,06
4	1.2	Asphalt, Plaster	200,31	0,5	1,0	0,50	100,16
5	1.2	Schotter	59,13	0,5	1,0	0,50	29,72
6	4.1	Ziergarten/ Rasen	18,31	2,0	1,0	2,00	36,62
7	8.2	Einzelbäume	144,00	8,0	1,0	8,00	1.152,00
Summe			4.626,41				26.144,15

2. BIOTOPTYPENWERTE UND BEWERTUNG DES PLANBEREICHS - PLANUNG

Nummer	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grund- wert P	Korrekt- urfaktor	Gesamt- wert	Einzelflä- chenwert
1	1.1	Straße öffentlich	752,00	0,50	1,00	0,50	376,00
2	1.2	Gebäude, mit Ver- sicherung	795,00	0,50	1,00	0,50	397,50
3	1.2	Garagen	252,00	0,50	1,00	0,50	126,00
4	1.4	Pflasterflächen "Ökopflaster", Straße privat	163,00	1,00	1,00	1,00	163,00
5	1.4	Zufahrten, privat	327,00	1,00	1,00	1,00	327,00
6	1.4	Parkplätze, öff. Rasenfugenpflaster, Baumüberschneit	55,00	1,00	1,10	1,10	60,50
7	4.2	Gartenanlagen struktureich	1729,00	3,00	1,00	3,00	5187,00
8	4.5	Grün öffentlich	204,00	3,00	1,00	3,00	612,00
9	8.1	Gehölzstrukturen mehreihige Hecke Teilfläche Garten	349,00	3,00	1,00	3,00	1047,00
10			4626				0,00
11	S.2	Einzelbäume, 36 Stück * 36 qm	1256	6,00	1,00	6,00	7776,00
Summe			5922				16072

3. ERGEBNIS DER BILANZIERUNG

Biotopwert des Bestandes sind rund 26144,15 Wertpunkte

Biotopwert der Planung sind rund 16072,00 Wertpunkte

negatives Gesamtergebnis 10072,15 Wertpunkte

Durchführungsvertrag
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Limburgstraße - P 12 (v)"

Zwischen: Der Stadt Mülheim an der Ruhr,
vertreten durch den Rat der Stadt,
vertreten durch den Oberbürgermeister

- nachstehend Stadt genannt -

und Ten Brinke Essen GmbH
Im Wiesengrund 2a,
45481 Mülheim an der Ruhr,
vertreten durch die Geschäftsführung

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger plant, das Grundstück Flur 35, Flurstücke 169, 171, 148 und die neu vermessenen Flurstücke 239 und 242 einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen. Die Größe des Plangebietes umfaßt ca. 4.600 m².

Es liegt, im gemeinsamen Interesse der Vertragspartner, auf dem Gelände zeitnah ein städtebaulich architektonisches Konzept mit Wohnnutzung zu realisieren.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelte vorgesehene Bebauung findet die Zustimmung der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Für die Absicherung der Durchführung der Maßnahmen ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Rechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.214I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. 3108) berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).

Teil I - Allgemeines -

§ A 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Limburgstraße - P 12 (v)" entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1) sowie den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Vertrag umfaßt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Limburgstraße - P 12 (v)" und betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung	Styrum
Flur	35
Flurstücke	169, 171, 148, 239 und 242

3. Der Vorhabenträger ist durch Kaufvertrag mit der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 30.12.1998 Eigentümer des Grundstückes, Flurstücke 169, 171 und 148 geworden. Ebenso ist er Eigentümer der neu vermessenen Flurstücke 239 und 242 durch Kaufvertrag vom 28.2.1997.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, die Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer angemessenen Frist zu realisieren.

§ A 2 Vertragsgrundlagen

Grundlage für die Durchführung des Vorhabens sind folgende Unterlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Limburgstraße - P 12 (v)" einschließlich textlicher Festsetzungen und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
2. Projektbeschreibung
3. Erschließungsplan
4. Lärmschutzgutachten
5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
6. Versickerungsgutachten

Teil II - Vorhaben -

§ V 1 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches und der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Limburgstraße - P 12 (v)" und den Maßgaben dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigungsfähige Bauanträge für alle Bauvorhaben eingereicht werden. Für Teilbereiche des Vorhabengebietes ist beabsichtigt, Bauantragsunterlagen schon vor Rechtskraft des vorhabenbezo-

genen Bebauungsplan bei dem Bauordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr einzureichen. Die Stadt wird auf eine zügige Prüfung und Bearbeitung der Baugenehmigungsverfahren hinwirken, insbesondere im Hinblick auf die parallele Begleitung des Verfahrens durch die betroffenen Fachämter.

3. Für die Anlieger der Privatstraße wird in der privaten Grünfläche eine Aufstellfläche für die Müllbehälter an den Abfahrtstagen geschaffen.
4. Das Gesamtvorhaben wird innerhalb von 36 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertiggestellt. Eine Fristverlängerung ist schriftlich zu beantragen.
5. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht innerhalb dieser Fristen durchgeführt sind und dies von dem Vorhabenträger zu vertreten ist.
6. Aufwendungsersatz
Der Vorhabenträger wird an die Stadt für deren Aufwendungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Betrag in Höhe von 15.000,00 DM nach dessen Rechtskraft innerhalb von 2 Wochen auf ein noch von der Stadt zu benennendes Konto überweisen.

Teil III - Anforderungen -

§ F 1 Anforderungen an das Vorhaben

1. Die Anforderungen an das Vorhaben und die Nutzungsbindungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Limburgstraße - P 12 (v)" sowie durch die vorliegende Projektbeschreibung, Gutachten und Pläne im einzelnen geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller darin vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen.
2. Der Vorhabenträger wird der Stadt unverzüglich Mitteilung machen, wenn er die Durchführung des gesamten Vorhabens auf Dritte überträgt.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung und Beibringung folgender Maßnahmen und Unterlagen:
 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Limburgstraße - P 12 (v)" einschließlich textlicher Festsetzungen und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 2. Projektbeschreibung
 3. Erschließungsplan mit Erläuterung
 4. Lärmschutzgutachten
 5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 6. Versickerungsgutachten
4. Der Stadt ist bekannt, dass der Vorhabenträger beabsichtigt, das Vertragsgebiet grundbuchamtlich in verschiedene Grundstücke zu teilen und die neu gebildeten Grundstücksflächen zu veräußern. Die Stadt stimmt bei Vorliegen der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen der Teilung und Veräußerung zu, wenn die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet durch die vertraglichen Bestimmungen zwischen dem Vorhabenträger und den Erwerbern gesichert bleibt. Der Vorhabenträger wird durch die Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen nicht von den in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen befreit. Hierzu bedarf es der ausdrücklichen Zustimmung durch die Stadt.

§ F 2 Kompensationsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Anlage 1 und in der Anlage 5 – "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP)" vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaftsbild auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Der Begrünungsplan liegt als Anlage dem LBP bei.
2. Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe im Plangebiet wird der Vorhabenträger eine mit dem Amt für Umweltschutz, Umweltplanung und Öffentlichkeitsarbeit noch abzustimmende Ausgleichsmaßnahme auf einer gesondert nachzuweisenden Fläche durchführen. Eine geeignete Ausgleichsfläche im Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr ist bis spätestens 2 Monate nach Rechtskraft der Satzung nachzuweisen und mit dem Umweltamt auf Eignung abzustimmen.
Die Herstellung dieser Maßnahme erfolgt zeitgleich mit der Herstellung des Vorhabens und ist spätestens 2 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten abzuschließen.

Ist eine geeignete Fläche nicht 2 Monate nach Rechtskraft der Satzung nachgewiesen, tritt stattdessen eine Ersatzgeldzahlung in Kraft, die mit 52.878,00 DM festgesetzt ist.
Es ist auch möglich den Ausgleich teilweise über eine Ausgleichsfläche und teilweise über Ersatzgeld zu schaffen. Der Umrechnungsmodus von Ausgleichsfläche in Ersatzgeld ergibt sich aus dem LBP.
Das Ersatzgeld ist spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Satzung auf ein Konto der Stadt Mülheim an der Ruhr einzuzahlen. Mit der Anforderung werden die Modalitäten genannt.

Die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind in der folgenden Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu leisten.
Die Abnahme der Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück erfolgt durch die Untere Landschaftsbehörde.
3. Für Folgeschäden durch das Vorhaben an der Bepflanzung auf Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes haftet der Vorhabenträger.

§ F 3 Niederschlagswasserbehandlung/Versickerung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung und zum dauerhaften technischen und rechtlichen Bestand der entwässerungstechnischen Maßnahmen laut Anlage 1, Kapitel 7 und Anlage 3 und 6. Die darüber hinaus erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Erschließungsflächen, ausgenommen der Planstraße B, ist auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Häuser zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über eine versickerungsfähige Oberflächenbefestigung und einen speicherfähigen Straßenunderbau in den Untergrund versickert. Zusätzlich werden Notüberläufe vorgesehen, die bei Überschreitung des Speichervolumens im Straßenunderbau in den Schmutzwasserkanal entwässern.

Details und Dimensionierung dieses Entwässerungssystems erfolgen in enger Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben und dem Umweltamt.

Eine Überbauung und Überpflanzung der Rigolenanlagen sowie Erdabtragungen sind unzulässig.

Angeschütteter Boden im Bereich der Rigolenanlagen ist auszutauschen.

Teil IV - Erschließung -

§ E 1 Vorgesehene Erschließungsflächen

Die innere Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die in Anlage 3 dargestellte Erschließungsstraßen (Planstraßen).

§ E 2 Herstellung der Erschließungsanlagen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen inkl. der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf eigene Kosten herzustellen. Die Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut der Stadt Mülheim an der Ruhr übergeben.
2. Die Erschließungsstraßen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, wobei ein 80 cm breiter Streifen der Zuwegungen und Zufahrten zur gefahrlosen Begehung dieser Flächen mit z.B. engfugigem Pflaster verlegt werden darf.
3. Der Vorhabenträger plant die Erschließungsmaßnahmen nach den Vorgaben dieses Vertrages und den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in eigener Verantwortung. Die vom Vorhabenträger aufzustellenden Bauprogramme und Planungsunterlagen (Berechnungen und Ausbaupläne) sind jeweils mit den Fachdienststellen der Stadt so frühzeitig abzustimmen, dass eine angemessene Beurteilung möglich ist.
Änderungen der Planung gehen zu Lasten des Investors.
4. Für die Herstellung der Erschließungsanlagen gelten bindend die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen, die auch die Stadt ihren Baumaßnahmen zugrunde legt.
5. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtung nicht oder mangelhaft, so ist die Stadt berechtigt, eine angemessene Nachfrist zu setzen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

§ E 3 Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung

1. Die Bauleitung für die Ausbauarbeiten obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung. Er hat Bauleiter einzusetzen, deren Sach- und Fachkunde der Stadt nachzuweisen ist.
2. Die Erschließungsarbeiten sind vom Vorhabenträger auszuschreiben. Hierbei sind die bei der Stadt üblichen Vertrags- und Ausführungsbedingungen zugrunde zu legen. Die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen sind der Stadt rechtzeitig vor Durchführung des Vergabeverfahrens zur Kenntnis vorzulegen. Der Vorhabenträger wird die Ausführung nur solchen Firmen übertragen, die fachlich geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sind. Diese Voraussetzungen sind der Stadt auf Verlangen nachzuweisen. Vor Ausschreibung und Bauausführung sind bautechnische Details mit dem Amt 66 und den Entsorgungsbetrieben der Stadt Mülheim an der Ruhr, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, abzustimmen. Diese Ausbaukriterien werden dann Vertragsbestandteil.
3. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den Beginn der Arbeiten sowie die terminliche Abwicklung mit den jeweiligen Fachdienststellen der Stadt abzusprechen. Der Zeit-

punkt des Ausbaues der Straße ist mit dem Amt für Verkehrswesen, Hoch- und Tiefbau abzusprechen.

4. Die Stadt ist jederzeit berechtigt, die Ausbauarbeiten zu prüfen und ggf. Beanstandungen auszusprechen. Sie ist zu den Abnahmen der Bauleistungen hinzuzuziehen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, hierbei etwa festgestellte Beanstandungen gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Flächen, welche in die Baulast der Stadt übergehen, sind von der Stadt abzunehmen.

§ E 4 Versorgungsträger

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sich mit den Versorgungsunternehmen (RWE,medl, RWW und Telekom) in Verbindung zu setzen und, falls erforderlich, die im Bereich der Planstraße erforderliche Verlegung oder Veränderung von Versorgungsleitungen zu veranlassen. Der Vorhabenträger wird sich dabei mit den Versorgungsunternehmen so rechtzeitig vorher abstimmen, daß durch evtl. notwendige Verlegungsarbeiten die Erschließung nicht beeinträchtigt wird und spätere Aufbrüche der Verkehrsflächen weitgehend vermieden werden.

§ E 5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtungseinrichtungen der Erschließungsstraßen werden im Auftrage des Vorhabenträgers durch das RWE hergestellt. Art und Umfang der Beleuchtung werden in Abstimmung mit dem RWE und dem Amt für Verkehrswesen, Hoch- und Tiefbau festgelegt. Die Stadt trägt die Betriebskosten ab Erstellung.

§ E 6 Abwasseranlagen

1. Der Vorhabenträger plant die Abwasserkanäle nach den Vorgaben dieses Vertrages, den entsprechenden Regelwerken und Normen der Abwassertechnik (ATV, DIN, EN etc.) und nach den Vorgaben der Stadt - Entsorgungsbetriebe. Die Ausbaupläne sind mit dem Fachamt der Stadt so frühzeitig abzustimmen, dass eine angemessene Beurteilung und rechtzeitige Freigabe der Pläne vor Baubeginn möglich ist. Änderungen der Planung gehen zu Lasten des Investors.
Zusammen mit den Ausführungsplänen sind die hydraulischen Berechnungen zu den Abwasserkanälen, die in die Unterhaltung der Stadt übernommen werden, einzureichen.
2. Die Herstellung der Kanäle ist entsprechend der Planung des Vorhabenträgers und nach den Vorgaben der Stadt durchzuführen. Die Kanäle müssen an das städtische Abwassersystem angeschlossen werden.
3. Für Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung gelten die Regelungen des § E 3 entsprechend.
4. Nach Herstellung der Abwasseranlagen sind Zwischenabnahmen durchzuführen. Die Schlußabnahme erfolgt nach Herstellung der Erschließungsanlage.
Die Abnahmetermine sind mit dem zuständigen Fachamt rechtzeitig abzustimmen.

§ E 7 Haftung, Versicherungspflicht und Bürgschaften

1. Dem Erschließungsträger verbleiben bis zur Übernahme der erstmalig herzustellenden Erschließungsanlagen der Besitz, und die Pflicht zur Unterhaltung, zur Reinigung mit Winterdienst sowie zur Verkehrssicherung. Die Stadt ist von allen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Pflichten freigestellt. Diese Verpflichtung gilt unabhängig von der Auflassung der Flächen und dem damit verbundenen Eigentumsüber-

gang. Die Kosten der Verkehrssicherung während der Bauzeit einschließlich einer angemessenen Haftpflichtversicherung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

Diese Regelung gilt auch, abweichend von den Eigentumsverhältnissen, für die Bau-
maßnahme.

2. Für die Abwicklung dieses Vertrages verpflichtet sich der Erschließungsträger, 3 Erfüllungsbürgschaften zu je 5.000,00 DM, insgesamt 15.000,00 DM, für die Kanal-
baumaßnahmen der Stadt Mülheim an der Ruhr beizubringen.
3. Ebenso verpflichtet sich der Erschließungsträger vier Erfüllungsbürgschaften zu je 10.000,00 DM, insgesamt 40.000,00 DM, für die Kanal- und Straßenbauarbeiten einschließlich Nebenarbeiten der Stadt Mülheim an der Ruhr beizubringen.

Die Bürgschaften sind innerhalb von 4 Wochen nach Abschluß dieses Vertrages vorzulegen. Während der Bauzeit werden die Bürgschaften nach Baufortschritt auf Anforderung zurückgegeben.

4. Bei mängelfreier Schlußabnahme werden die Bürgschaften in vollem Umfang an den Bauträger zurückgegeben.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Verschmutzungen der angrenzenden öffentlichen Straßenbereiche durch das Bauvorhaben zu vermeiden, soweit dies bei sorgfältiger und geordneter Führung des Baubetriebes möglich ist. Im Bedarfsfalle sind die betroffenen Straßenbereiche gegebenenfalls regelmäßig, mindestens aber einmal täglich, auf Kosten des Vorhabenträgers zu reinigen. Während der Abwicklung der Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die Baufahrzeuge im Zusammenhang mit dem Vorhaben den öffentlichen Straßenverkehr nicht oder nur in dem zur Aufrechterhaltung des Bautriebes unabdingbar notwendigen Minimum behindern.

§ E 8 Vermessung

1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger auf seine Kosten eine Schlußvermessung der Erschließungsflächen durchzuführen und die ausgebauten Verkehrsflächen parzellieren zu lassen.
2. Werden Abweichungen der Ausbaugrenzen von den Eigentumsgrenzen festgestellt, hat der Vorhabenträger sie auf seine Kosten zu bereinigen. Die Stadt hat als zukünftige Eigentümerin der Erschließungsparzellen die notwendigen Zustimmungen zu erteilen.
3. Nach der Vermessung und dem Abschluß des Ausbaues sind Bestandspläne, soweit möglich auf Folie gezogen, einzureichen, in denen sämtliche Straßeneinrichtungen einschl. der im Straßenraum liegenden Versorgungsleitungen und Hausanschlußleitungen dargestellt sind.

Die neu erstellten Kanalanlagen, die anschließend von der Stadt übernommen werden, sind nach der Fertigstellung vermessungstechnisch aufzunehmen.

Die zu erfassenden Lage- und Höhendaten laut Leistungsbeschreibung sind in Form eines Kanalbestandsplanes und in digitaler Form der Stadt zu übergeben. Darüber hinaus sind die Anschlußpunkte der Hausanschlußleitungen und Straßeneinfälle an den Sammelkanal einzumessen.

4. Die Fertigstellung einzelner Erschließungsanlagen oder einzelner Teile von Erschließungsanlagen kann einvernehmlich zurückgestellt werden oder auf die Stadt über-

tragen werden, wenn es im Hinblick auf den Stand der Bebauung angebracht erscheint. Einzelheiten bedürfen einer besonderen schriftlichen Vereinbarung.
Der Vorhabenträger hat der Stadt die Kosten zu zahlen, die zum Zeitpunkt der Übernahme aufzuwenden wären. Nach der Erfüllung einer solchen Vereinbarung gilt die Anlage als fertiggestellt.

§ E 9

Mit der Erfüllung dieses Vertrages ist für die durch die Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke die Verpflichtung zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 und der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 24.4.1977/10.1.1985 abgegolten.

§ E 10 Übernahme der Erschließungsanlagen und Abwasserkanäle

1. Die Erschließungsanlagen und Abwasserkanäle werden unverzüglich nach deren Fertigstellung und Abnahme übernommen.
Mit der Übernahme gehen die Unterhaltung und die Haftpflicht auf die Stadt über.
Die Unterhaltung und Haftpflicht der Abwasserkanäle bis jeweils zur Straßenmitte (Hauptkanal) bleiben beim Investor, bzw. Grundstückserwerber.
2. Die Übernahme ist nach Fertigstellung bei der Stadt zu beantragen.
3. Sind die Anlagen nicht rechtzeitig hergestellt oder werden die bei der Übernahme festgestellten Mängel nicht rechtzeitig beseitigt, ist die Stadt nach Ablauf einer angemessenen Frist berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.
4. Nach Übernahme aller Verkehrsanlagen wird die Stadt die bestimmungsgemäße Widmung nach den gesetzlichen Vorschriften veranlassen.

§ E 11 Gewährleistung

1. Der Vorhabenträger leistet für die ordnungsgemäße Beschaffenheit aller Lieferungen und Leistungen, ausgenommen der Einrichtungen nach § E 5 (Beleuchtung), eine zweijährige Gewähr im Sinne von § 13 VOB/B, bei Schwarzdecken nach ZTV - Asphalt bis vier Jahre.

Diese Gewährleistungszeit beginnt mit dem Tage der Übernahme durch die Stadt. Der Vorhabenträger hat die bauausführenden Firmen vertraglich entsprechend zu verpflichten.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauaufträge so abzuschließen, dass die Gewährleistungsansprüche von vornherein auf die Stadt abgetreten sind. Die Stadt ist nicht verpflichtet, die Gewährleistungsansprüche unmittelbar oder zunächst diesen Firmen gegenüber geltend zu machen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, von den beauftragten Firmen Gewährleistungssicherheiten in Höhe von 5 % der Abrechnungssummen zu verlangen, auf die auch die Stadt gegen die bauausführenden Fir-

men ersatzweise zurückgreifen kann, falls diese nicht innerhalb von drei Monaten ihren Verpflichtungen nachkommen.

3. Die Stadt ist berechtigt, notwendige Gewährleistungsarbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durch einen Dritten ausführen zu lassen, falls die Arbeiten nach Aufforderung durch die Stadt nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden.
4. Für die Gewährleistungsansprüche der Stadt gegenüber dem Vorhabenträger gilt im übrigen § 13 VOB/B sinngemäß.

Teil V **- Schlussbestimmungen -**

§ S 1 Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern am Eigentum mit Weiterveräußerung aufzuerlegen.
2. Der Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ S 2 Haftungsausschluss

1. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Limburgstraße - P 12 (v)" können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden, es sei sie sind aus dem Kaufvertrag herzuleiten.
2. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens ergeben sollte, wenn der Stadt Mülheim an der Ruhr dabei keine grobe Fahrlässigkeit oder Pflichtverletzung vorzuwerfen ist.

**§ 3 Vertragsänderungen
Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck durch die Unwirksamkeit nicht in seinem Bestand gefährdet wird.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen.

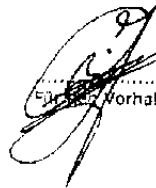
§ 4 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Limburgstraße - P 12 (v)" wirksam.

Mülheim an der Ruhr, den

Mülheim an der Ruhr, den 15.08.2000

.....
Für die Stadt Mülheim an der Ruhr


ten Brinke Essen GmbH
Im Wiesengrund 2a
45481 Mülheim/Ruhr
Für den Vorhabenträger
Telefon: 0208 - 489560
Telefax: 0208 - 4895629

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Limburgstraße – P 12 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 29.02.2000 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 23.03.2000 bis einschließlich 25.04.2000 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

~~04.10.2000~~
Mülheim an der Ruhr, den ~~28.09.2000~~

Der Oberbürgermeister
- Vermessungs- und Katasteramt -
I. A.


(Lincke)
Städt. Vermessungsrat



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 07.09.2000 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

~~04.10.2000~~
Mülheim an der Ruhr, den ~~28.09.2000~~

Der Oberbürgermeister
- Vermessungs- und Katasteramt -
I. A.


(Lincke)
Städt. Vermessungsrat

