

Stadt Mülheim an der Ruhr

Satzung über den
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Buggenbeck"

vom 23.09.1996



Teil B
des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Buggenbeck"

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- ~~1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in allen~~ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Geschossen Wohnungen zulässig. i.V.m. § 1 Abs. 7
 Bau NVO

~~In dem Untergeschoß (Souterrain) dürfen neben der
 o.g. Nutzung Räume für nicht störende Handwerks-
 betriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 sowie Räume für Freiberufler errichtet werden.~~

- 1.2 In den reinen Wohngebieten (WR) sind nur Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 zulässig. i.V.m. § 1 Abs. 6 Bau NVO

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 2.1 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen § 9 Abs. 1 Nr. 4
 Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stell-
 plätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den
 dafür festgesetzten Flächen zulässig. BauGB i.V.m.
 § 12 Abs. 6
 BauNVO

- 2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 4
 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 nicht zulässig. BauGB i.V.m.
 § 14 Abs. 1
 BauO NW und
 § 23 Abs. 5
 BauNVO

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Wohnge- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 bäude zulässig und nur in deren Untergeschoß (Souterrain)
 sind außer Wohnungen auch nicht störende Handwerksbe-
 triebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
 Räume für Freiberufler zulässig. i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 7
 und § 13 Bau NVO

Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.1 gemäß Verfügung der Bezirksregierung
 Düsseldorf -Dezernat 35- unter Az.: 35.2-12.07(V+E) vom 14.08.1996.
 Mülheim an der Ruhr, den 30. Sep. 1996

(Koch)

3. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich von Eingriffen, die bei der Aufschließung des Plangebietes getätigt werden, sind in den zeichnerischen Festsetzungen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr.
25 a BauGB
i.V.m. § 8 a
Abs. 1
BNatSchG

Zum Ausgleich und zur Minderung der Eingriffe werden weiter folgende Festsetzungen getroffen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,
25 a und 25 b BauGB
i.V.m. § 8 a Abs. 1
BNatSchG

- Auf den im Plan festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt ca. 500 Stück Heckenpflanzungen vorzunehmen; hier sind die Festlegungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag einzuhalten.
- In den reinen Wohngebieten ist im Bereich der Vorgärten sowie der Garagenzufahrten und auf den Stellplätzen nach Vorgabe der Standorte im Plan jeweils ein Baum (Feldahorn - *Acer campestre*) mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm anzupflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist nach Vorgabe der Standorte im Plan jeweils 1 Baum (Feldahorn - *Acer campestre*) mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu pflanzen.
- Die Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
Die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu belegen, mit Mutterboden aufzufüllen und mit Rasen einzusähen.
- Die freien Längs- und Rückseiten der Garagen sind mit Efeu zu beranken. Pro lfdm. ist eine Pflanze zu setzen.

- Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Zum langfristigen Erhalt der künftig im Wendekreis der Erschließungsstraße stehende Buche ist eine Baumscheibe mit einem Durchmesser von 7,0 m freizuhalten und durch geeignete Schutzvorkehrungen gegen Befahren zu sichern; jegliche Versiegelung ist unzulässig.
- Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind so auszuführen und gärtnerisch zu unterhalten, daß ein dauerhafter Bewuchs gewährleistet ist. Ausfälle an Bäumen und Sträuchern sind gleichwertig zu ersetzen.

4. Gestaltung

- 4.1 Die Fassaden der Gebäude sind mit rotem Verblendmauerwerk als Hauptmaterial auszuführen. Dachgauben, das Vordach des Mehrfamilienhauses (WA-Gebiet) sind mit braunen Faserzementplatten - farblich passend zur Dacheindeckung - zu verkleiden. Garagen sind entweder nur weiß zu verputzen oder können ganz oder teilweise mit dem Verblendmauerwerk der Wohnhäuser gestaltet werden.

§ 9 Abs. 4
BauGB i. V. m.
§ 86 Abs. 1
Nr. 1 BauO NW

Bei Doppelhäusern sind die Fassadengestaltung und Materialauswahl einheitlich zu treffen.

- 4.2 Für die Hauptbaukörper in den mit WR I festgesetzten Gebieten sind unter Beachtung der festgelegten Firstrichtung nur Satteldächer zulässig. Für die eingeschossige Bebauung ist eine Dachneigung von 40°, für die zweigeschossige Bebauung (WA II) unmittelbar an der Bugenbeck ist ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38° zulässig.
Dachgauben mit abgewalmten Dachflächen auf beiden Dachseiten sind zulässig, ebenso Drempel bis zur Höhe von 1,10 m.
Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit einem Flachdach ausgeführt werden.

- 4.3 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
- 4.4 Einfriedigungen der Vorgärten im Gebiet WR I sind nicht zulässig, soweit nicht andere Festlegungen durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestehen. Geschlossene Einfriedigungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtzäune u.ä.) sind nur in einer Tiefe im Terrassenbereich bis zu max. 3,50 m und im Hauseingangsbereich von max. 1,50 m sowie in einer Höhe von jeweils max. 2,00 m zulässig.
Abweichend ist ein begrünter Sichtschutz in derartiger Höhe im südwestlichen Bereich des WA-Gebietes erlaubt.
- 4.5 Hauszuwegungen sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Die Gesamtbreite der Hauszuwegungen und Grundstückszufahrten von insgesamt 4 m Breite je Grundstück darf in den reinen Wohngebieten nicht überschritten werden.

II. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden. § 15 DSchGNW
2. Vor Beginn der Baumaßnahme zur inneren Erschließung des Plangebietes sind die zu erhaltenen Einzelbäume entsprechend der RAS-LG 4 i.V.m. der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - fachgerecht zu sichern.

3. Die künftigen Grundstückseigentümer sind zu verpflichten, die Hecken- und Efeupflanzungen sowie die Bäume zu erhalten, zu pflegen, abgestorbene Pflanzen zu erneuern und diese Verpflichtung ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
4. Auf Kamine mit offener Feuerstelle oder für Kachelöfen ist zu verzichten, um den Schadstoffausstoß gering zu halten.
5. Das Niederschlagswasser der Dachflächen des geplanten Mehrfamilienhauses mit den 5 Garagen und der beiden dahinter geplanten Doppelhäuser (4 Einfamilienhaushälften) mit den 4 Garagen wird über Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt.
6. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld 'Ver. Wiesche' sowie im Bereich des ehemaligen Steinkohlenlängelfeldes 'Kinderberg'. Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der beim Landesoberbergamt durch Grubenbilder nachgewiesenen Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich und im Tiefbau sind heute nicht mehr zu erwarten. Es fehlen allerdings Unterlagen über ggf. umgegangenen 'Uraltbergbau' (bis 1837 im Steinkohlenfeld 'Kinderberg'), so daß detaillierte Angaben zu Umfang und Ausdehnung dieses Bergbaus nicht möglich sind. Ob und inwieweit heute noch Einwirkungen aufgrund dieses 'Uraltbergbaus' zu erwarten sind, läßt sich erst nach der Durchführung von Baugrunduntersuchungen, wie z.B. Bohrungen, mit letzter Sicherheit bestimmen. Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle zu Rate zu ziehen.
7. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß Kampfmittel im Erdboden vorhanden sind.
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen

(z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

Sämtliche Erd- und ggf. 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.

8. Das Altlastengutachten, das Versickerungsgutachten, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Durchführungsvertrag sind von dem Vorhabenträger mit den künftigen Grundstückseigentümern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum als Rechtsgrundlage zu vereinbaren.

a:\61.0/0218501

Teil C

**Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
"Buggenbeck"**

Inhalt

- 1. Lage des Plangebietes / räumliche und strukturelle Situation**
 - 1.1 Lage des Plangebietes**
 - 1.2 Städtebauliche Situation**
 - 1.3 Vegetations- und Biotopsituation**
 - 1.4 Altlasten**
 - 1.5 Immissionsschutzrechtliche Situation**
- 2. Planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**
 - 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**
 - 2.3 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)**
 - 2.4 Fluchtlinienplan**
- 3. Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
- 4. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 4.1 Bau- und Nutzungsstruktur**
 - 4.2 Baugebiete**
 - 4.3 Gestaltung**
 - 4.4 Erschließung**
 - 4.5 Ruhender Verkehr**
 - 4.6 Schallschutz**
 - 4.7 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich**
 - 4.8 Ver- und Entsorgung**
 - 4.9 Alternativen und Auswirkungen der Planung**
- 5. Flächenbilanz**
- 6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- 7. Abwägung von Bedenken und Anregungen**

1. Lage des Plangebietes/räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Buggenbeck liegt im östlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Holthausen, unmittelbar angrenzend an den Stadtteil Heißen. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den baulichen Innenbereich zwischen den Straßen Buggenbeck, Hollenberg, Rathenaustraße und Görlitzer Straße. Das Plangebiet betrifft die Gemarkung Holthausen, Flur 20, Flurstücke 317 und 431 (gegenwärtig) mit insgesamt 5.621 m².

1.2 Städtebauliche Situation

An der Buggenbeck überwiegt der zweigeschossige Mietwohnungsbau mit geneigten Dächern. Vereinzelt gibt es eingeschossige Wohnhäuser mit stark geneigten Sattel- und Krüppelwalmdächern. Im Osten grenzen die - ebenfalls eingeschossigen - Ein- und Zweifamilienhäuser der Straße Hollenberg an, deren Dächer Neigungen zwischen ca. 35 und ca. 48° aufweisen. Im Süden grenzt eine bis zur Straße Keienburgeck stark ansteigende Brachfläche an. In weitem Abstand liegen im Südwesten die überwiegend ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser mit Flachdach an der Rathenaustraße bzw. an der Görlitzer Straße. Im Westen grenzen die Gärten der Häuser an der Rathenaustraße und an der Buggenbeck an. Dieses Gelände steigt ebenfalls sehr stark an. Das Plangebiet ist also ein in sich abgeschlossenes kleines Tal (Siepen).

Das Plangebiet war mit einem Dreifamilienwohnhaus mit Anbau (Baujahr ca. um 1900) bebaut, außerdem mit 38 Garagen, teilweise mit Aufbauten, und mit großen massiven Schuppen. Große Teile der Fläche, ca. 2.200 m², waren mit Gebäuden und mit betonierten Flächen versiegelt. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich eine Rasenfläche mit Obstbäumen, die teilweise erhalten werden können und in das städtebauliche Konzept einbezogen wurden. Die Gärten der umliegenden Wohnhäuser werden hauptsächlich als Ziergärten genutzt, teilweise auch kleinere Flächen als Nutzgärten.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Wohnstraße Buggenbeck. Das Naherholungsgebiet des Rumbachtales ist fußläufig in ca. 500 m erreichbar.

Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über eine Buslinie an der Buggenbeck. Nicht weit ist es zu einer weiteren Buslinie an der Gracht bzw. zur U-Bahn an der Hingbergstraße. Damit bestehen gute Anbindungen an die Innenstädte von Mülheim und Essen, sowie zum nahen Stadtteil von Heißen sowie zum Rhein-Ruhr-Zentrum.

Der Bereich ist über das Erschließungsstraßennetz an die B1 / Essener Straße und damit gut an das Stadtzentrum und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Essener Straße ist die Anschlußstelle MH-Heißen / Zentrum in ca. 1 Kilometer zu erreichen.

In einer Entfernung von bis zu ca. 500 m sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Dazu gehören Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken, Grundschule, Kindergarten, Post und weitere Dienstleistungsangebote.

Zusammenfassend ist die Situation des Plangebietes aufgrund der gut erreichbaren Innenstadt in ca. 2 km Entfernung, des Ortszentrums von Heißen in ca. 500 m, der Nähe zu den Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, der guten Anbindungen an den ÖPNV und der fußläufigen Erreichbarkeit wertvoller Naherholungsräume sowie der Ruhe im Plangebiet selbst als attraktiver und hochwertiger Wohnstandort, insbesondere für Familien, zu bewerten.

1.3 Vegetations- und Biotopsituation

Das Plangebiet ist in seinem heutigen Zustand stark anthropogen geprägt und läßt sich in unterschiedliche Bereiche einteilen:

Versiegelung (betonierte Wege und Vorflächen, Garagenhof, Gebäude und Schotterweg)	ca. 2.250 m ²
Obst-, Nutz- und Ziergarten sowie Rasenfläche	ca. 3.371 m ²

Die Geländetopographie weist ein Gefälle von Osten nach Westen und von Süden nach Norden auf. Die Höhendifferenzen des Geländes betragen bis zu 7 m.

Detaillierte Angaben sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt ist, zu entnehmen.

1.4 Altlasten

Das Plangebiet wurde im Hinblick auf Altlasten von einem Fachgutachter untersucht (Gutachten vom 18.08.1994). Auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse bestehen keine Bedenken gegen die künftige Nutzung als Wohngebiet mit Hausgärten.

1.5 Immissionsschutzrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Luftlinie ca. 500 m nördlich der Essener Straße und ca. 1 km westlich der BAB A 40. Durch die Entfernung zu den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und der dazwischenliegenden Bebauung ist mit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, die über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) liegen, nicht zu rechnen.

2. Rechtliche Situation / Planungsvorgaben

2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dar (Regierungspräsident Düsseldorf 1986).

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche, den südlichen Teil als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dar.

Die dem Flächennutzungsplan zugrundeliegende Plankonzeption aus dem Jahre 1971 ging davon aus, den Bereich der Garagenanlage sowie die im südlichen Bereich angrenzenden Freiflächen langfristig als Parkanlage aufzuschließen. Die ursprüngliche Konzeption wurde jedoch nicht umgesetzt, da es erschließungstechnische Probleme gibt und sich auch die städtebaulichen Leitvorstellungen geändert haben. Seitens der Stadt wird auf derart isolierte Grünbereiche für die Allgemeinheit verzichtet und mehr Wert auf die Sicherung von Freiflächen gelegt, die im räumlichen Zusammenhang oder Erreichbarkeit mit weiteren Grünbereichen zu einem Naherholungssystem ausbaubar sind oder sich in solche Systeme eingliedern.

Die angestrebte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel, die Innenentwicklung zu forcieren. Deshalb soll der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der mit intakter äußerer Erschließung inmitten von Wohnbaugebieten liegt, künftig insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Zur Aktualisierung der bisher dargestellten Planungsziele ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 7 Abs. 2 und § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB anzupassen. Der hierzu im Maßnahmengesetz vorausgesetzte Mangel an Wohnraum in der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unbestreitbar vorhanden.

2.3 Räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)

Das Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 19.06.1984 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

2.4 Fluchtlinienplan

Für die Buggenbeck besteht ein am 02.07.1952 förmlich festgestellter Fluchtlinienplan; dessen bisher bestehende städtebauliche Festsetzungen werden mit Rechtskraft dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes für dessen Geltungsbereich aufgehoben.

3. Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Im Stadtgebiet Mülheim besteht nach wie vor ein erhebliches Defizit an Wohnungen und Baugrundstücken für neue Wohnbaumaßnahmen.

Als Beitrag zur Minderung dieses Defizits sollen in erster Priorität Baulandpotentiale im Rahmen der freiflächenschonenden Innenentwicklung mobilisiert werden. Dafür bietet das Plangebiet aufgrund der inneren Ortslage und den günstigen Anbindungsmöglichkeiten an die äußere Erschließung gute Voraussetzungen. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sowie der neuen städtebaulichen Zielsetzungen trägt dieses Bauvorhaben dazu bei, kurzfristig den Wohnbedarf zu lindern und mittelfristig durch das Freimachen anderer Mietwohnungen den Wohnungsmarkt zu entspannen.

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im wesentlichen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Minderung des Wohnraummangels und des Defizits an verfügbaren Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser.

- Sicherung der erforderlichen Erschließung und verträgliche Gestaltung der notwendigen Verkehrsflächen durch Beschränkung der Querschnitte auf das erforderliche Maß bei verkehrsberuhigtem Ausbau mit Straßenbegleitgrün auf den Wohngrundstücken.
- Sicherung des Plangebietes mit intensiver Durchgrünung.
- Sicherung eines stadtgestalterischen Standards für die zukünftige Bebauung zur Einfügung in das vorhandene Ortsbild.

Die Grundstücksflächen im Plangebiet stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Nach bestehenden rechtlichen Bestimmungen ist eine Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht gegeben. Daher soll von der Möglichkeit, Baurecht über einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen, Gebrauch gemacht werden. Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließung sollen nach Fertigstellung der Maßnahme kostenfrei an die Stadt Mülheim übereignet werden. Hinsichtlich einer schnellen Realisierung des Vorhabens besteht Einvernehmen zwischen der Stadt Mülheim und dem Investor.

4. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans

4.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Vorhaben umfaßt die Realisierung von 12 Einfamilienhäusern und 6 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus an der Buggenbeck.

Die Einfamilienhäuser sollen als Doppelhausbebauung entstehen. Sie befinden sich innerhalb des Blockinnenbereiches und weisen Außenmaße von ca. 13,0 x 11,0 m auf.

Die Gebäude sollen insgesamt in 1-geschossiger Bauweise errichtet werden (ein Normalgeschoß als Vollgeschoß sowie das ausgebaute Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß). Durch die weitgehende Westausrichtung der Bebauung stehen die Gebäude überwiegend traufständig zur Straße. Die einzelnen Baugrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von 300 bis 370 m² bei einer überwiegenden Grundstückstiefe von ca. 30 m.

Das Mehrfamilienhaus an der Buggenbeck weist bei Außenmaßen von ca. 16,0 x 13,0 m zwei Vollgeschosse sowie das ausgebaute Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß auf.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Vorgartenbereich von ca. 4,0 bis 9,0 m vorgesehen. Die Freiflächen der Grundstücke sollen gärtnerisch genutzt werden, sofern diese nicht für notwendige Garagen und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Mit dieser geplanten Bau- und Nutzungsstruktur fügt sich das Vorhaben insgesamt in die vorhandene städtebauliche Gebietsprägung des Verflechtungsbereiches ein.

4.2 Baugebiete

Die angestrebte Neubebauung im Plangebiet soll in die vorhandene Bebauung des Stadtteils harmonisch eingefügt werden. Die vorhandene Bebauung an der Buggenbeck ist durch eine

zweigeschossige Wohnbebauung mit teilweiser, nicht störender gewerblicher Nutzung geprägt. Daher wird für das vordere Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um hier jedoch aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfes im Stadtgebiet nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen sowie insbesondere zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen, erfolgt eine vertikale Gliederung des Baugebietes. Danach sind nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für Freiberufler ausschließlich im Untergeschoß (Souterrain) zulässig.

Der hintere (südliche und westliche) Teil des Plangebiets soll ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Daher wird für den hinteren Teil des Plangebiets eine reine Wohnnutzung (WR) festgesetzt. Dies führt darüber hinaus dazu, daß der Wohncharakter der Wohngebiete gestärkt sowie insbesondere eine zusätzliche Verkehrsbelastung für den inneren Bereich des Plangebietes vermieden wird.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II sowie für die übrige Wohnbebauung im hinteren Teil des Plangebietes (Einfamilienhäuser) die GRZ auf 0,3 und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf I als Obergrenzen beschränkt.

Für die reinen Wohngebiete ist insgesamt eine offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, um einerseits die vorhandene städtebauliche Struktur zu erhalten und andererseits eine übermäßige Verdichtung des Plangebietes zu verhindern. Für das allgemeine Wohngebiet ist ebenfalls eine offene Bauweise vorgesehen.

Durch diese Festsetzungen wird die durch die vorhandene Bebauung vorgegebene städtebauliche Prägung gewahrt und weiterentwickelt; die Bildung von privatem Einzeleigentum wird unterstützt. Weiterhin wird für diesen Bereich die Nutzungsentwicklung auf ein gut verträgliches Maß beschränkt und eine aufgelockerte, durchgrünte Bauentwicklung ermöglicht.

Die Gärten der geplanten Wohnbebauung werden nach Südosten bzw. Südwesten hin orientiert und bilden im Zusammenhang mit den angrenzenden Hausgärten eine wirksame Freiraumvernetzung.

Um den Versiegelungsgrad und somit den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt so gering wie möglich zu halten, sind Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens und zur Einfügung der Neubebauung in den vorhandenen Baubestand sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan besondere Gestaltungsregeln vor. Eine angepaßte und verträgliche Begrenzung der Höhenentwicklung zur Sicherung des gesamträumlichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung der Baugebiete soll über die generelle Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse hinaus durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Drempeln erreicht werden. Zur Sicherung eines harmonischen baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird der Rahmen der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden festgelegt. Danach sind die Fassaden der Gebäude mit rotem Verblendmauerwerk als Hauptmaterial auszuführen. Dachgauben, das Vordach des Mehr-

familienhauses sind mit braunen Faserzementplatten farblich passend zur Dacheindeckung zu verkleiden. Garagen sind entweder nur weiß zu verputzen oder können ganz oder teilweise mit dem Verblendmauerwerk der Wohnhäuser gestaltet werden. Bei Doppelhäusern sind die Fassadengestaltung und Materialauswahl einheitlich zu treffen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachformen bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan für das allgemeine Wohngebiet die Ausbildung der Dachform als Krüppelwalmdach mit Dachgauben und für die reinen Wohngebiete der Einfamilienhäuser das Satteldach mit Dachgauben mit den zulässigen Dachneigungen vor.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird wesentlich durch die Gestaltung der Einfriedigungen sowie die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen bestimmt. Auch hierfür wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ein einheitlicher Gestaltungsrahmen vorgegeben.

In den Vorgärten der Häuser werden größtenteils auf den Grundstücksgrenzen die straßenbegleitenden Bäume angepflanzt. Die gepflasterten Zuwege werden um diese Bäume herumgeführt, so daß allein schon hierdurch eine Auflockerung entsteht. Die Zufahrten zu den Garagen werden mit Rasengittersteinen belegt. Die zu verwendenden Materialien sollen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicherstellen und gleichzeitig den Anteil an versiegelten Flächen minimieren.

Trotz der Gestaltungsfestsetzungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bietet sich noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke.

4.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße Buggenbeck gesichert.

Die innere Erschließung des Bereiches wird über eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg erfolgen. Zusätzlich wird noch im Bereich des Mehrfamilienhauses ein Schrammbord angelegt. Drei kurze Stichwege werden, ausgehend von der Erschließungsstraße, die beiden östlichen Doppelhäuser und das südlich vorgesehene Doppelhaus hinter der erhaltenen Blutbuche erschließen.

Die inneren Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, daß einerseits die Querschnitte auf das notwendige Minimum reduziert werden und andererseits die Andienung durch Versorgungs-, Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge sichergestellt ist. Die Erschließungsstraße soll im vorderen Bereich einen Schrammbord von 0,50 m, eine Straßenbreite von 4,75 m und eine Gehwegbreite von 1,5 m erhalten. Die drei Stichwege werden 4,0 m breit. Aufgrund der geringen Erschließungslänge der drei Stichwege kann dort auf abschließende Wendemöglichkeiten verzichtet werden.

4.5 Ruhender Verkehr

Für das projektierte Mehrfamilienhaus unmittelbar an der Buggenbeck werden 5 Garagen und ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück erstellt.

Für jedes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte im südlichen Plangebiet) ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Garage vorgesehen. Darüber hinaus wird jeder künftige Hauseigentümer auch das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz auf den festgesetzten Stellplatzflächen an der Planstraße erhalten. Diese 12 Stellplätze dienen zusätzlich der Unterbringung des Besucher- und Anlieferverkehrs. Die Sicherung der

Zugänglichkeit für die Allgemeinheit erfolgt über grundbuchrechtliche Eintragung und über eine Regelung im Durchführungsvertrag.

Zur verträglichen und harmonischen Einfügung der Oberflächengestaltung der Stellplätze sowie deren Zufahrten und zur Beschränkung der versiegelten Flächen in den neuen Wohngebieten auf das unbedingt erforderliche Maß sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan Regelungen in der Art vor, daß zur Oberflächenherstellung bei diesen Anlagen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig sind, wie z.B. Rasengittersteine und Pflasterung, und daß Grundstückszufahrten und Stellplätze nur in der notwendigen Breite befestigt werden dürfen.

4.6 Schallschutz

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der Straße Buggenbeck sowie der zu erwartenden sehr geringfügigen Verkehrsbelastung auf der inneren Erschließungsstraße sind störende Lärmeinwirkungen auf die neue Bebauung nicht zu erwarten und entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz nicht erforderlich. Der Einbau der nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Fenster reicht aus.

4.7 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Das Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die vorhandenen Wohnbereiche städtebaulich sinnvoll zu arrondieren, um hierdurch im Rahmen der Innenentwicklung einen Beitrag zur Minderung des Bedarfes an verfügbaren Baugrundstücken zu leisten, läßt sich nicht ohne Eingriffe in Natur und Landschaft verwirklichen.

Nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes NW ist es bei Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, erforderlich, das Vermeidungsgebot sowie die Ausgleichs- und Ersatzpflicht in die Abwägung und die Festsetzungen einzubeziehen. Dazu gehören die Festsetzungen über Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie ggf. Regelungen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die hier aber nicht notwendig sind.

Die Vegetations- und Biotopsituation im Bereich der neuen Baugebiete im Inneren des Plangebietes wurde im Rahmen eines den Vorhaben- und Erschließungsplan begleitenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und beurteilt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen dar und bewertet den Eingriff in Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt, bewertet und begründet. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist mit seinen textlichen Erläuterungen und zeichnerischen Darstellungen Anlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Versiegelung bestehender Freiflächen, den Verlust bzw. die Gefährdung von Gehölzstrukturen und die Veränderung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes. Darüber hinaus ist durch die Planung das Vermeidungs- und Minderungsgebot von Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, d.h. durch Beachtung der Umweltbelange. Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen Konflikte mit den Belangen der Natur und Landschaft, soweit wie möglich und mit den Planungszielen vereinbar, vermieden bzw. gering gehalten werden. Hierzu zählen auch Schutzmaßnahmen, die dem Erhalt und der Sicherung wertvoller Gehölzbestände dienen.

Der Verlust von Gehölzstrukturen, die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die kleinklimatischen Veränderungen und die Luftzirkulation innerhalb des Plangebietes sowie der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt kann nicht nur kompensiert, sondern in einigen Teilbereichen sogar verbessert werden. Zusätzlich zu den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgesetzten Bedingungen beabsichtigt der Vorhabenträger, den Durchgrünungsgrad durch heimische Pflanzen noch zu erhöhen, z.B. durch eine Heckenpflanzung an der Kopfseite der 12 Pkw-Einstellplätze.

Auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind Regelungen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zu Kompensationsmaßnahmen wegen der Beeinträchtigung der bestehenden Biotopsituation vorgesehen, zu denen sich der Erschließungsträger verpflichtet.

Die **Kompensation** der geplanten Eingriffe soll innerhalb des Plangebietes durch die Entwicklung strukturreicher Hausgärten mittels umfangreicher Anpflanzung von Bäumen und von Hecken innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgen. Wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagen, sollen die Umgrenzungen der zukünftigen Hausgärten als zweireihige Hecken (mindestens 2 m breit) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) entwickelt werden.

Insgesamt ist vorgesehen, neben der Straße auf den auf den Baugrundstücken sowie im Bereich der PKW-Stellplätze 17 hochstämmige Bäume der Art Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen. Davon werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr für die zu entfernenden, der Baumschutzsatzung unterliegenden Gehölze 3 hochstämmige Bäume (Feldahorn, *Acer campestre*, U > 20 cm,) gepflanzt. Die restlichen 14 Hochstämme werden in einer Pflanzqualität U = 16 - 18 cm gepflanzt.

Eingriffsminimierend wirkt zudem die vorgegebene Verwendung von Rasengittersteinen als Belag für Garagenzufahrten und Stellplätze, da hierdurch die für den Boden- und Wasserhaushalt wichtige Wasserdurchlässigkeit der Flächen aufrechterhalten bleibt. Weiterhin wird durch die Verwendung einer den Standortbedingungen angepaßten Rasenmischung eine gewisse ökologische Funktion beibehalten. Die Förderung von Fassadenbegrünung mit Efeu wird sich zusätzlich positiv auf das Lokalklima auswirken.

Alle zu erhaltenden Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen gemäß RAS LG 4 i.V.m. DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zum Erhalt der Blutbuche im Bereich der Erschließungsfläche sind zusätzliche besondere Maßnahmen vorgesehen, die u.a. im Durchführungsvertrag geregelt sind.

Als **konfliktmindernd** wirkt die geplante Dachentwässerung in Form von Versickerung auf dem Grundstück in einem Teilbereich. Eine vollständige Versickerung der im Bereich der Dachflächen anfallenden Niederschlagsmengen ist aufgrund der differenzierten geologisch- und bodenkundlichen Bedingungen im Plangebiet nicht möglich. Nach dem Versickerungsgutachten kann eine Teilentwässerung der Häuser mit Garagen im östlichen Plangebiet erfolgen, da hier in ausreichender Tiefe ein entsprechender Grundwasserleiter (Kies-schicht) vorgefunden wurde.

An den neu zu errichtenden Garagen sind die Fassaden an der Rückseite und an den freien Längsseiten mit Efeu (*Hedera helix*) zu begrünen. Der Pflanzabstand beträgt pro lfdm eine Efeupflanze. Nach wenigen Jahren wird die Fassadenbegrünung der Garagen auch deren Dächer einnehmen.

Die PKW-Stellplätze sowie die Fahrspuren der einzelnen Garagenzufahrten sollen mit Rasengittersteinen versehen werden. Die Maßnahme dient zur Reduzierung ökologisch unerwünschter Versiegelungseffekte des Boden-Wasserhaushaltes. Die Raseneinsaat erfolgt nach den Vorgaben der LÖLF.

Erschließungsstraße, Gehwege, Hauszugänge werden mit wasserdurchlässigem Materialien gepflastert.

Die Gutachter des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages kommen abschließend zu einer positiven Bilanz. Sie wird durch die beabsichtigten zusätzlichen und freiwilligen Begrünungsmaßnahmen des Vorhabenträgers sogar noch verbessert.

4.8 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung der neuen Baugebiete des Plangebietes kann auf die vorhandenen Netzstrukturen aufgebaut werden. Dieses trifft insbesondere auf die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation sowie Gas zu. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Verkehrs- und Erschließungsflächen sind im Umfang so bemessen, daß die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

Zur Wiederverwendung von verwertbarem Müll (Glas/Papier) befinden sich außerhalb des Plangebietes in der Nähe zwei Standplätze für Wertstoffsammelbehälter, nämlich an der Straße Mühlenfeld sowie an der Buggenbeck, Ecke Sigismundstraße.

Abwassertechnisch ist der Bereich erschlossen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5.620 m² auf. Die heute bereits versiegelten Flächen (Wohnhaus, Garagen, betonierte Flächen usw.) umfassen ca. 2.200 m². Der Anteil der künftigen Versiegelung wird unter Berücksichtigung der komplett versiegelten Flächen für die Neubauten ca. 1.380 m² und der gepflasterten Flächen für die Verkehrsfläche, Gehwege und Hauszugänge ca. 920 m² betragen. Die Garagenzufahrten und Stellplätze werden mit Rasengittersteinen erstellt.

Der Vorhabenträger wird das Niederschlagswasser von den Dachflächen teilweise über Versickerungsanlagen dem Grundwasser wieder zuführen. Nach dem vorliegenden Gutachten ist eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen aufgrund der differenzierten geologisch- und bodenkundlichen Bedingungen im Plangebiet nicht möglich. Eine Teilentwässerung kann jedoch im Bereich östlich der Erschließungsstraße erfolgen, da hier in ausreichender Tiefe ein entsprechender Grundwasserleiter (Kies-schicht) vorgefunden wurde.

Die Sicherung und Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Bindungen im Rahmen des Durchführungsvertrages.

Das vorhandene Entwässerungsnetz im Stadtteil Holthausen ist bereichsweise überlastet. Da der Regenüberlauf Buggenbeck nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht und bereits mit einer Duldungsverfügung belegt ist, gilt grundsätzlich das Verschlechterungsverbot.

In einem gesonderten Gutachten "Untersuchung zur Flächenbefestigung" wurden die Einleitungsmengen für den Altbestand und die Planung hinsichtlich der Gesamtabwassermenge untersucht und berechnet.

Danach wird bedingt durch die bereichsweise Versickerung des Niederschlagswassers, die angestrebte maßvolle Bebauungsdichte sowie die Materialwahl für die Straßen-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen der weiterführenden Kanalisation bei Verwirklichung der Planung weniger Abwasser zugeführt als heute.

Bedingt durch die bereichsweise Versickerung des Niederschlagswassers, die angestrebte maßvolle Bebauungsdichte sowie die Materialwahl für die Straßen-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen wird der weiterführenden Kanalisation bei Verwirklichung der Planung keine zusätzlichen Einleitungsmengen zugeführt.

4.9 Alternativen und Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung der übergeordneten städtischen Entwicklungspläne sowie des gestiegenen Bedarfes an Wohnraum und verfügbaren Baugrundstücken zur Bildung von privatem Einzeleigentum bieten sich keine grundsätzlich alternativen Nutzungen für die baulichen Entwicklungsflächen im Plangebiet an.

Dieses Plangebiet wies eine städtebaulich unerwünschte Situation auf, die einer Neuordnung bedarf.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglichen die Errichtung von 12 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienwohnhaus an der Buggenbeck. Bei der Verwirklichung der Neubebauung werden sich weder aus der Wohndichte noch aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Wechselwirkungen auf die benachbarten Wohnbereiche ergeben, die unzumutbar sind oder eine nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnqualität nach sich ziehen.

Notwendig werdende Anlagen zur verkehrlichen Erschließung der zukünftigen Neubebauung werden von dem Vorhabenträger realisiert und nach Fertigstellung der Stadt Mülheim an der Ruhr kostenlos übereignet.

Die zukünftige Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Telekommunikation wird unter Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetz durch die Versorgungsträger vorgenommen.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung kommt es zum Verlust von unversiegelten Freiflächen und Gehölzbeständen. Diese unvermeidbar entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Durch den Erhalt von einigen Bäumen, durch Neuanpflanzung von 17 neuen Bäumen, durch Anlegung strukturreicher Hausgärten mit heckenartiger Bepflanzung unter Verwendung von einheimischen Gehölzen, insbesondere entlang der gesamten Grundstücksgrenze zu den Hausgärten an der Hollenberg, durch Begrünung mit Efeu und durch weitere freiwillige Maßnahmen werden ein intensiver Durchgrünungsgrad und ein kleiner Überschuß in der ökologischen Bilanz erzielt.

Darüber hinaus tragen die geplanten Maßnahmen dazu bei, daß mit einer mikroklimatischen Verbesserung sowie mit einem verbesserten Luftaustausch im Plangebiet zu rechnen ist.

5. Flächenbilanz

Wohngebiete		ca. 4.662 m ²
davon Gärten/ begrünte Flächen	ca. 3.219 m ²	
Vermessungsverlust		ca. 104 m ²
Erschließungsflächen		ca. 855 m ²
davon begrünte Flächen	ca. 58 m ²	
Plangebiet insgesamt		<u>5.621 m²</u>

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nicht erforderlich.

7. Abwägung von Bedenken und Anregungen

Zur Beteiligung der Bürger gemäß § 7 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum BauGB wurde der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Zeit vom 15.01.1996 bis einschließlich 15.02.1996 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.12.1995 über die Auslegung des Planes informiert und um eine Stellungnahme gebeten.

Auch außerhalb der förmlichen Beteiligungsfristen wurde von den Anwohnern im Anschluß an das Plangebiet reger Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, bei der Verwaltung der Stadt Mülheim an der Ruhr Bedenken und Anregungen vorzutragen. Auch diese Äußerungen wurden in den Abwägungsprozeß einbezogen.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange ergab in der Abwägung die Aufnahme von Hinweisen in den Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese beziehen sich auf mögliche Kampfmittel im Erdboden (Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelräumdienst) und mögliche Einwirkungen durch ehemals untergehenden Bergbau (Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen).

Aufgrund der bestehenden Bedenken des Staatlichen Umweltamtes Duisburg zur schadlo- sen Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist in Abstimmung mit dem StUA Duisburg und der Bezirksregierung Düsseldorf festgelegt worden, den Regenüberlauf "Buggenbeck" derart zu optimieren, daß eine schadlose Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet durch geringfügige bauliche Änderungen möglich ist.

Von seiten der Bürger wurden im Verlauf des Planverfahrens insbesondere folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Bedenken bestehen gegen den Verlust von Grünflächen. Eine im Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim als Grünfläche und Parkanlage dargestellte Fläche gehe durch das Wohngebiet verloren. Dem Eingriff durch die außergewöhnlich dichte Bebauung wird energisch widersprochen und die Beibehaltung der jetzigen Flächennutzung verlangt, da grundsätzliche Bedenken gegen die Umwidmung eines landschafts- und naturgeschützten Siepens bestehen.
- Es wird befürchtet, daß durch die Hanglage des Plangebietes sämtliche Geräusche mit überhöhtem Schallpegel an die nähere Umgebung abgegeben werden und es dadurch zu Lärmbelastungen der umliegenden Wohngebäude kommen wird.
- Es werden gravierende Umweltbelastungen und eine Verschlechterung des Mikroklimas im Umfeld des Plangebiets erwartet, die von den Heizungsanlagen der 12 Einfamilienhäuser, möglicherweise mit Außenkaminen und Grillstationen ausgehen. Zudem ist ein reger Autoverkehr zu erwarten, der in dieser dicht besiedelten Wohninsel entstehen wird. Die vorgesehenen 24 PKW-Plätze mit den zu erwartenden Emissionen stellen einen zusätzlichen Beitrag zu einer nicht unerheblichen Umweltbelastung dar. Darüber hinaus sollen in einem Talkessel häufig inverse Wetterlagen auftreten, die Smog befürchten lassen. Eine spürbare Verschlechterung des Kleinklimas wird als logische Folge für die Umwelt befürchtet.
- Die gesicherte Entwässerung des Plangebietes wird angezweifelt. Es wird ausgeführt, daß es wegen der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Abwassersammlers in der Straße Buggenbeck in den vergangenen Jahren bei starken Regenfällen zu einem Rückstau der Abwässer in der Buggenbeck und in den einmündenden Hollenberg gekommen ist.

- Die beabsichtigte Versickerung wird aufgrund des geologischen Aufbaues und der diffizilen Bodenschichten als fragwürdig angesehen. Es wird befürchtet, daß die Versickerung zu weiterer Staunässe im Bereich der vorhandenen Gebäude führt.
- Es werden Bedenken vorgebracht, daß die Bebauung mit Hilfe einer Satzung nach dem Maßnahmengesetz unvertretbar ist und den Bestimmungen des Maßnahmengesetzes widerspricht, in dem ausdrücklich auf den dringenden Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumproblemen abgestellt werde. Das Vorhandensein eines dringenden Wohnbedarfes in der geplanten Preiskategorie wird angezweifelt.
- Die künftige bauliche Nutzung sei mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen verbunden, so daß eine Einmündung in die an diesem Punkt stark ansteigende Straße Buggenbeck verkehrstechnische Gefahren provoziert und einen neuralgischen Punkt schaffen würde.
- Als Folge des Wegfalls der derzeit vorhanden Garagen wird für die Anwohner eine unerträgliche Belastung durch im Straßenraum der Buggenbeck und Hollenberg abgestellte Fahrzeuge erwartet.
- Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße von 4,75 m können die geplanten Stellplätze ohne Inanspruchnahme des Gehweges nicht verlassen werden.

In Abwägung der angesprochenen öffentlichen und privaten Belange war kein Anlaß zu erkennen, die vorgesehenen Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wegen der vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu ändern.

Das Plangebiet unterliegt keinen landschafts- oder naturschutzrechtlichen Regelungen. Auch wurden seitens des Landschaftsbeirates im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken gegen die geplante Bebauung vorgebracht.

Auch die Tatsache, daß es sich um einen Geländeeinschnitt handelt, gibt keinen Anlaß, die beabsichtigte Nutzung aufzugeben. Allein die Darstellung des Flächennutzungsplanes, wonach der Ausbau einer öffentlichen Grünfläche/Parkanlage vorgesehen war, gibt schon zu erkennen, daß in der Gesamtplanung nicht die Bildung eines naturbelassenen Geländes bezweckt war. Darüber hinaus ist festzuhalten, daß schon bisher eine teilweise bauliche Nutzung durch die Errichtung von Garagen und Schuppen realisiert und seit Jahren üblich war.

Nur der südliche Teil des Plangebietes stellt zusammen mit dem nach Süden angrenzenden, unverbauten (z. T. brachgefallenen) Grundstück einen noch offenen Abschnitt zwischen der Buggenbeck und der Gracht dar. Von beiden Straßen ist das Plangebiet nur bedingt einsehbar und auch nicht für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich.

In Abwägung der anstehenden planerischen Aufgabe, für Wohnungsbau geeignetes Gelände aufzuschließen, ist die Absicht aufgegeben worden, eine öffentliche Parkanlage zu schaffen. Hierzu geben keinesfalls nur gegenwärtige finanzielle Zwänge einen Anlaß, sondern auch Änderungen in den planerischen Grundvorstellungen. In Abkehr von früheren Überlegungen wird seitens der Stadt auf derart isolierte Grünbereiche für die Allgemeinheit verzichtet und mehr Wert auf die Sicherung von Freiflächen gelegt, die im räumlichen Zusammenhang oder Erreichbarkeit mit weiteren Grünbereichen zu einem Naherholungssystem ausbaubar sind oder sich in solche Systeme eingliedern. Der umliegende Bereich ist weitgehend geprägt durch Wohnbaugrundstücke mit ausgedehnten Gartenanlagen, deren Vorhandensein Erholungswert und stadtklimatische Situation ausreichend sichern.

Durch die jetzt vorgesehene Aufschließung des Geländes nach Maßgabe der Bestimmungen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan wird keinesfalls in die privaten Belange der umliegenden Grundstückseigentümer in unzumutbarer Weise oder gar widerrechtlich eingegriffen. Der im Jahre 1971 aufgestellte Flächennutzungsplan schützt keinesfalls die Anlieger vor späteren Änderungen der städtebaulichen Konzeption, schließlich hätte selbst

der Eingriff in ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet keine unzumutbaren bodenrechtlich relevanten Auswirkungen für benachbarte Grundstücke, da landschaftsrechtliche Regelungen keinen nachbarschützenden Charakter haben.

Bei der beabsichtigten Bebauung handelt es sich keinesfalls um eine besonders massive Bebauung. Es handelt sich bei den projektierten Baukörpern im hinteren Gelände um 6 freistehende Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3, die sich maßstäblich in die Umgebungsbebauung einfügen werden.

Auch wird die vorgesehene Aufteilung des Geländes nicht zu einer außergewöhnlich verdichteten Wohnbebauung führen; je Hauseinheit wird eine Grundstücksfläche von ca. 300 bis 370 m² zur Verfügung bleiben. Eine derartige Baudichte ist durchaus zeitgemäß und entspricht der politischen Forderung, mit Bauland sparsam umzugehen. Das Nutzungskonzept steht also keinesfalls in einem relevanten Widerspruch zu der Umgebungsbebauung, die entsprechend dem Baualter jeweils höhere Anteile an Gartenland aufweist.

Auch die Bedenken hinsichtlich befürchteter Lärmimmissionen sind unbegründet. Die geplante Bebauung fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung (WA an der Buggenbeck, WR im südlichen Plangebiet) in die vorhandene städtebauliche Struktur und Prägung ein. Eine unvermeidbare Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit der Nachbarbebauung ist durch die mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Auswirkungen (Aufenthalt im Garten, Ziel- und Quellverkehre auf der Planstraße) nicht zu erkennen. Im Gegenteil wird die Situation durch die Beseitigung des Garagenhofes verbessert. Es ist davon auszugehen, daß sich die Fahrverkehre künftig verringern, da für die neue Bebauung weniger Garagen und Stellplätze benötigt werden. Die Sackgasse mit 12 Wohneinheiten und 24 Garagen/Stellplätze einschließlich der öffentlichen Besucherplätze stellt eine Erschließungsanlage der untersten Kategorie dar, deren Lärmemissionen in keiner Weise an die Grenzwerte der DIN 18005 heranreichen, die aktive oder passive Lärmschutzvorkehrungen für die vorhandene Bebauung erforderlich machen.

Durch die vorgesehene reine Wohnbebauung sind somit keine Wechselwirkungen zu erwarten, die für die gleichartige Nutzung in der Nachbarschaft unzumutbar werden. Auch unter Berücksichtigung der angesprochenen Hanglage wird sich ein besonderes Maß an Belastung nicht ergeben, weil mögliche Lärmquellen über die einzelnen hängigen Grundstücke verteilt sind und nicht von einer einzelnen Lärmquelle mit ungehinderter Schallausbreitung ausgegangen werden kann. Unter vorgenannten Gesichtspunkten war kein Anlaß gegeben, die durch die Aufschließungsmaßnahme sich ergebende Lärmsituation durch ein besonderes Gutachten beurteilen zu lassen. Daß sich für die unmittelbar anschließenden Wohngrundstücke eine veränderte Situation ergeben wird, wird nicht bestritten. Hier muß jedoch betont werden, daß ein Anspruch auf planungsrechtliche Gewährleistung eines gewohnten Zustandes nicht gegeben ist.

Auch hinsichtlich der Emissionen (Abgase) durch das Verkehrsaufkommen ist kurzfristig mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen. Statt bisher 38 Garagenplätzen werden im reinen Wohngebiet (WR) nur noch 24 Garagen und Stellplätze vorgesehen. Insgesamt werden die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen als zumutbar, wenn nicht gar aufgrund verstärkter Bepflanzung auf den neuen Baugrundstücken als Verbesserung gewertet.

Um den künftigen Schadstoffaustausch möglichst gering zu halten, wird im Zusammenhang mit der neuen Bebauung auf Errichtung von Kaminen mit offenen Feuerstellen oder für Kachelöfen verzichtet. Diese Verpflichtung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mülheim. Der Durchführungsvertrag wiederum wird Bestandteil der Kaufverträge zwischen dem Investor und den künftigen Eigentümern. Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Vom Investor ist eine Erdgasbeheizung der Häuser vorgesehen.

Eine Verschlechterung des Mikroklimas im Umfeld des Plangebietes ist nicht zu befürchten. Dies wurde mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgestellt. Danach wird die natürliche Belüftung durch die Beseitigung von Barrieren (Garagen mit Aufbauten mit

einer Höhe bis zu 6,0 m) begünstigt. Die geplante Bebauung weist im Vergleich zum Altbestand eine wesentlich aufgelockerte Bauweise auf, bei gleichzeitiger Begrünung der dazwischenliegenden Bereiche. Es sind künftig insgesamt verbesserte Luftaustauschmöglichkeiten im Plangebiet selber als auch zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Grundstücksflächen zu erwarten. Nach dem Gutachten ist insgesamt mit einer mikroklimatischen Verbesserung zu rechnen. Aus dem Gutachten geht hervor, daß das Plangebiet nur geringe stadtklimatische Funktionen erfüllt und daß mit der Planung die Flächen, die mit einer Belastung des Stadtklimas verbunden sind, deutlich verringert sind.

Auch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Höhenlagen zwischen der geplanten Bebauung und der vorhandenen Bebauung ist festzustellen, daß die Kamine der neuen Bebauung deutlich über den Terrassen- und Fensterebenen der Bebauung am Hollenberg liegen werden. Eine Beeinträchtigung durch Abgase ist damit ebenfalls nicht zu erwarten.

Den vielfach vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Abwassersammlers in der Straße Buggenbeck und den damit verbundenen Problemen bei der Beseitigung des Abwassers wurde nicht gefolgt.

Die allgemeinen Entwässerungsprobleme im Bereich der Buggenbeck sind bekannt. Hierbei handelt es sich um das Regenüberlaufbauwerk im Bereich Brückstraße/Buggenbeck, das z.Zt. nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht und daher umgebaut werden muß. Zur Sanierung sowohl dieses Bereiches als auch anderer Bereiche im Stadtgebiet sind im Abwasserbeseitigungskonzept abwassertechnische Maßnahmen enthalten, die mit der Bezirksregierung abgestimmt sind und abschnittsweise in einem Zeitraum bis nach 2004 durchgeführt werden.

Die Sanierungsmaßnahmen für den Bereich Buggenbeck befinden sich z.Zt. in der Planungsphase und werden noch im lfd. Jahr der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt, so daß mit einem Baubeginn spätestens 1997 zu rechnen ist.

Die Auswirkungen des Neubauvorhabens auf die Entwässerungssituation wurde in einem gesonderten Fachgutachten "Untersuchung zur Flächenbefestigung" beurteilt. Der Anschluß des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf die angesprochene Rückstauproblematik. Durch die vorgesehene teilweise Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird sich im Vergleich zum Altbestand künftig die anfallende Einleitungsmenge in den Abwasserkanal nicht erhöhen. Dies ist auch durch die Fachverwaltung geprüft worden. Aufgrund der bestehenden Bedenken des Staatlichen Umweltamtes Duisburg zur schadlosen Abwasserbeseitigung aus dem Plangebiet ist zwischenzeitlich festgelegt worden, den Regenüberlauf "Buggenbeck" derart zu optimieren, daß eine schadlose Ableitung des Abwassers durch geringfügige bauliche Änderungen möglich ist.

Die Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten Versickerung wurden ebenfalls sorgfältig abgewogen. Im Vergleich zu der ursprünglich vorhandenen Grundstücksnutzung wird mit der Verwirklichung der Planung der Versiegelungsgrad nicht wesentlich zunehmen. Nach dem Versickerungsgutachten besteht für den Ostteil des Plangebietes die Möglichkeit zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser. Der Gutachter hat in Einzeluntersuchungen hier die Versickerungsfähigkeit ausdrücklich bestätigt, während diese gerade wegen möglicher Verstärkung von Staunässebildung für den westlichen Teil des Plangebietes ausgeschlossen wird.

Die Frage der Versickerung von Niederschlagswasser wurde mit äußerster Sorgfalt unter Berücksichtigung der Gesamtsituation gutachterlich geprüft. Es wurden nach den anerkannten Regeln der Technik angemessene Versickerungsmaßnahmen abgeleitet, die ebenfalls mit der angemessenen Sorgfalt realisiert werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, daß nach § 51 a LWG die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser untersucht werden muß, und sofern dies tatsächlich möglich ist, auch zwingend vorgesehen werden muß.

Darüber hinaus ist das Gutachten mit der Empfehlung verbunden, die Arbeiten für die Errichtung der Versickerungsanlage fachtechnisch überwachen zu lassen und die Leistungsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen vor dem endgültigen Ausbau durch einen Versickerungsversuch nachzuweisen, um eine langfristig funktionsfähige Versickerung zu

gewährleisten. Das Versickerungsgutachten ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mülheim an der Ruhr

Inzwischen wurden entsprechende, weitergehende Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es wurde festgestellt, daß die Aufnahmefähigkeit der vorgefundenen Kiesschichten im nördlichen Planbereich wesentlich besser ist, als die ersten Bohrungen vermuten ließen. Die Befürchtung, daß durch die angestrebte teilweise Versickerung im Plangebiet weitere Staunässe hervorgerufen wird, ist unbegründet. Eine zunehmende Vernässung ist wegen der geringen Wassermengen, die dem Grundwasser zugeführt werden, äußerst unwahrscheinlich.

Die Zweifel an der Zulässigkeit des Verfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unter Berufung auf Bestimmungen des Maßnahmengesetzes sind unbegründet. Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes setzt lediglich voraus, daß eine Zulässigkeit des Vorhabens nicht schon nach bestehenden rechtlichen Bestimmungen gegeben wäre und das Vorhaben den städtebaulichen Absichten der Gemeinde nicht widerspricht. Keinesfalls ist er an die Voraussetzungen eines außergewöhnlichen Wohnbedarfes in der Gemeinde, insbesondere auch nicht an Wohnbedarf für besondere Kreise der Bevölkerung gebunden.

Der Verweis auf den in Mülheim unbestritten vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken ist lediglich im Zusammenhang mit der Absicht gegeben worden, in Anwendung der Vorschriften des § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes den Flächennutzungsplan nachträglich den aktuellen Planungszielen anzupassen. Die Tatsache, daß die geplanten Wohnbauten nicht für Bewerber aus sozial schwächeren Bevölkerungskreisen bestimmt sein können, spricht nicht gegen die Zulässigkeit des Verfahrens.

Seit der Verordnung über erhöhten Wohnbedarf vom 24.06.1980 (GV NW 1980 S. 678) gehört Mülheim zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf. Dies wird durch die Sozialklauselverordnung vom 22.04.1993 bestätigt, nach der die Einordnung als Gebiet mit gefährdeter Wohnraumversorgung erfolgte.

Nur für den Bereich sozialgebundenen Wohnraums liegen konkrete Zahlen vor. Beim Wohnungsamt sind gegenwärtig (Stand März 96) ca. 800 wohnungssuchende Haushalte gemeldet. Derzeit ist eine immer noch ansteigende Tendenz zu verzeichnen. Das Wohnungsamt geht davon aus, daß im gesamten Stadtgebiet unter Abgleich der Anfragelisten bei der Stadt und den großen Wohnungsbaugesellschaften ca. 5.000 Haushalte in Mülheim eine Wohnung suchen.

Durch die Realisierung neuer Eigentumswohnungen und neuer Einfamilienhäuser kann ebenfalls in der Folge eine Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt entstehen. Nach Erfahrungswerten können Haushalte, die in eine Eigentumsmaßnahme wechseln, eine ganze Kette von Umzügen und Wohnungswechseln auslösen, die letztlich auch zur Entlastung im Bereich der preisgünstigen Mietwohnungen führen kann.

Die Auffassung, daß mit dem neuen Wohngebiet ein erhebliches Verkehrsaufkommen verbunden ist, so daß eine Einmündung in die an diesem Punkt stark ansteigende Straße Buggenbeck verkehrstechnische Gefahren provoziert und einen neuralgischen Punkt schaffen würde, wird nicht geteilt. Gegenüber der Vornutzung von 38 Garagen ist künftig mit einer geringeren Verkehrsfrequenzierung der Einmündung in die Buggenbeck zu rechnen, so daß insgesamt mit einer Entlastung der Verkehrssituation zu rechnen ist. Auch der geplante Ausbau der Verkehrsflächen stellt eine Verbesserung dar. Während der höher frequentierte Garagenhof nur mit einer einspurigen Fahrgasse an die Buggenbeck angebunden war, wird die Einmündung der Planstraße zweispurig ausgeführt, so daß z. B. ein Rückstau in der Buggenbeck bei einem ausfahrenden Fahrzeug nicht mehr zu erwarten ist.

Ebenfalls nicht geteilt werden die Bedenken, daß in den derzeit vorhandenen Garagen Fahrzeuge abgestellt sind, die bei einem Wegfall im Straßenraum der Buggenbeck und

Hollenberg abgestellt würden und damit eine unerträgliche Zumutung für die Anwohner darstellen.

Rechtliche Bindungen an den Erhalt des Garagenhofes bzw. beizubehaltenden Nachweis an Stellplätzen im Zusammenhang mit außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen liegen nicht vor. Für die geplante Neubebauung wird ein ausreichender Stellplatznachweis realisiert, so daß hierdurch die Parksituation in der Buggenbeck nicht belastet wird. Aus vorhandenen, ehemaligen Mietverträgen geht hervor, daß die Garagen z.T. von Mietern benutzt wurden, die ihren Wohnsitz nicht im Stadtgebiet Mülheim hatten.

Auch den Bedenken, daß beim Verlassen der Stellplätze Fußgänger auf dem Gehweg gefährdet werden, wurde nicht gefolgt.

Bei der Planstraße handelt es sich um eine gering frequentierte Stichstraße. Der Querschnitt der Planstraße wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Mülheim an der Ruhr festgelegt. Er geht über die Mindestanforderungen, wie sie mit der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen) für gering frequentierte Erschließungsstraßen festgelegt sind, hinaus. Die Stellplätze werden länger und breiter als in diesen Richtlinien vorgegeben angelegt. Der einseitige Gehweg wird mit einem 3 cm hohen abgerundeten Bordstein ausgebaut. Auf der Grundlage des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann akzeptiert werden, daß der Gehweg von einzelnen Fahrzeugen beim Ein- bzw. Ausparken überfahren wird. Die Verkehrssicherheit der Fußgänger wird hierdurch nicht über ein vertretbares Maß hinaus gefährdet.

Im Durchführungsvertrag wird zudem sichergestellt, daß künftig hier nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf (Verkehrszeichen 325 und 326 StVO).

a:\61.0\0239402

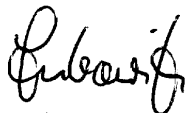
Vorhaben- und Erschließungsplan

"Buggenbeck"

Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 07.12.1995 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 15.01.1996 bis einschließlich 15.02.1996 öffentlich ausgelegt haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 01. Okt. 1996

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

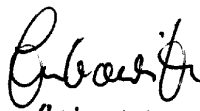

(Lubowitz)



Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 27.06.1996 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 01. Okt. 1996

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


(Lubowitz)

