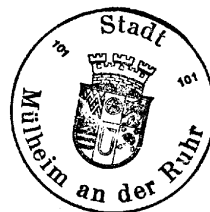


# Stadt Mülheim an der Ruhr

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Neue Mitte Broich - Y 9(v)“

Änderung der Satzung über den  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Broich - Mitte“



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Mitte Broich - Y 9 (v)“

### Vereinfachte Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“

#### - Teil B -

#### I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1** In den Erdgeschossen sind ausschließlich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büros sowie Räume für freiberuflich Tätige zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO
- 1.2** Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch als Ausnahmen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- 1.3** Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem Sortiment für den kurzfristigen täglichen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> erdgeschossig zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO

Die reinen Verkaufsflächen der übrigen Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Gesamtfläche von 1.900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1** Durch die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und Stellplätzen incl. Zufahrten sowie Nebenanlagen dürfen in den Mischgebieten die festgesetzten Grundflächenzahlen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Grenzen hinaus überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

### **3 Überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1** Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch
- gläserne Vordächer, Erker und Balkone bis 2,5 m,
  - passagengangbildende Überdachungen/Arkaden bis 3 m sowie
  - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
- überschritten werden.
- 3.2** Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien dürfen durch Bauteile, die der Fassadenbekleidung und Wärmedämmung dienen, bis 0,3 m über- oder unterschritten werden.
- 3.3** Im Bereich der festgesetzten Stellplätze sind innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen definierten Fläche ausschließlich dem Lärmschutz dienende Überdachungen und Lärmschutzwände zulässig.
- 3.4** Die außerhalb der überbaubaren Flächen befindlichen Rampenbereiche der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene dürfen überdacht werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB  
i.V.m.  
§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB  
i.V.m.  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB  
i.V.m.  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

### **4 Sicherung von Rechten**

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Mülheim an der Ruhr und mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### **5 Garagen in unterer Ebene**

Die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene werden der Bebauung in dem jeweiligen Mischgebiet zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

### **6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- 6.1** Die Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sind so zu führen, daß angrenzende Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 6.2** An den Gebäudefronten sind differenzierte Luftschalldämmungen erforderlich. Der Umfang

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

der zu treffenden Lärmschutzmaßnahme ergibt sich nach folgender Tabelle aus dem für den jeweiligen Frontabschnitt und das jeweilige Geschoß maßgeblichen Lärmpegelbereich. Die Frontabschnitte entsprechen den in den zeichnerischen Festsetzungen entsprechend gekennzeichneten Baulinien bzw. Baugrenzen.

| Front-<br>abschnitte | Lärmpegelbereiche<br>des südlichen Baugebietes |          |          |       |          |
|----------------------|--|----------|----------|-------|----------|
|                      | EG   | 1.<br>OG | 2.<br>OG | 3. OG | 4.<br>OG |
| <b>L1 - L2</b>       | IV   | IV       | IV       | IV    | /        |
| <b>L2 - L3</b>       | IV   | IV       | IV       | IV    | IV       |
| <b>L3 - L4</b>       | IV   | IV       | IV       | IV    | IV       |
| <b>L4 - L5</b>       | V  | IV       | IV       | IV    | IV       |
| <b>L5 - L6</b>       | V  | V        | V        | V     | /        |
| <b>L6 - L7</b>       | IV   | IV       | IV       | IV    | /        |
| <b>L7 - L8</b>       | IV   | IV       | IV       | III   | /        |
| <b>L8 - L9</b>       | II   | II       | II       | II    | /        |
| <b>L9 - L10</b>      | III  | II       | II       | II    | /        |
| <b>L10 - L11</b>     | II   | II       | II       | II    | II       |
| <b>L11 - L12</b>     | III  | III      | III      | III   | II       |
| <b>L12 - L13</b>     | III  | III      | III      | III   | II       |
| <b>L13 - L14</b>     | III  | II       | II       | II    | II       |
| <b>L14 - L1</b>      | III  | III      | III      | III   | /        |

| Front-<br>abschnitte | Lärmpegelbereiche<br>des nördlichen Baugebietes |          |          |       |          |
|----------------------|---|----------|----------|-------|----------|
|                      | EG  | 1.<br>OG | 2.<br>OG | 3. OG | 4.<br>OG |
| <b>L20 - L21</b>     | IV  | V        | V        | V     | /        |
| <b>L21 - L22</b>     | IV  | V        | V        | V     | /        |
| <b>L22 - L23</b>     | V   | V        | V        | V     | /        |
| <b>L23 - L24</b>     | IV  | III      | III      | IV    | /        |
| <b>L24 - L25</b>     | III   | III      | III      | IV    | /        |
| <b>L25 - L26</b>     | II  | III      | III      | IV    | /        |

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 Abs. 6 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie die erforderlichen Schalldämm-Maße entsprechend DIN 4109 erfüllen.

Ab Lärmpegelbereich IV werden in der Regel Schallschutzfenster erforderlich.

Ab 1. OG sind die Dämm-Werte für Wohnungen einzuhalten.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich entsprechend VDI 2719, Tabelle 2, für die jeweilig erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_w$ .

(Für Fenster von Schlafräumen empfiehlt es sich, an allen Frontabschnitten Schalldämm-Lüfter vorzusehen, die einen vom Öffnen der Fenster unabhängigen Schallschutz bei gleichzeitiger Lüftung gewährleisten.)

- 6.3** Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes gegenüber den Nachbargebäuden sind im oberirdischen Stellplatzbereich des südlichen Baugebietes innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen definierten Fläche aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

## **II KENNZEICHNUNG**

Im gesamten Planbereich befinden sich verschiedene Altstandorte sowie Anschüttungen. Anlässlich der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden lokal erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt, die den geplanten Nutzungsregelungen bei Einhaltung von Auflagen jedoch nicht entgegenstehen. Eine Gefährdung von Schutzgütern ist nicht abzuleiten, da im Zuge der Baumaßnahmen die Anschüttungsmaterialien entweder weitgehend beseitigt und dabei auch die schadstoffbelasteten Bereiche entfernt oder verbleibende Anschüttungen versiegelt bzw. mit unbelastetem Boden abgedeckt werden. Die im Hinblick auf eine fachgerechte Sanierung der belasteten Bereiche und eine ordnungsgemäße Verwertung des anfallenden Aushubmaterials erforderlichen Maßnahmen wurden vom Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr festgelegt. Auf der Grundlage dieser Auflagen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Sanierungskonzept erstellt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Der Vorhabenträger

verpflichtet sich im Sanierungsplan zur fachgerechten Umsetzung der Auflagen und des Sanierungsplans.

### **III Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Styrum. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Styrum vom 08.02.1995 sind einzuhalten (s. Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 13.10.1995).

### **IV HINWEISE**

#### **Kampfmittelräumdienst**

Die Auswertung der vorliegenden Unterlagen über den Planbereich durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf ergab keinen begründeten Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg. Nach seinen Erkenntnissen sind jedoch Einzelfunde von Kampfmitteln nicht ganz auszuschließen. Erdbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung (Dezernat 22) zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher, größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggfls. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**Begründung  
zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Neue Mitte Broich - Y 9 (v)“**

**Vereinfachte Änderung  
der Satzung über den  
Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“**

## **1 Räumliche und strukturelle Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Broich, südlich der Duisburger Straße. Räumlich wird es im Norden durch die Kurfürsten- und Bülowstraße begrenzt. Im Osten reicht es bis zum Kinderspielplatz an der Pestalozzistraße. Diese bildet die südliche, die Prinzeß-Luise-Straße die westliche Begrenzung des Plangebietes.

Das Plangebiet weist zur Zeit eine städtebaulich unerwünschte Situation auf, die einer Neuordnung bedarf. Die Grundstücke nördlich der Bülowstraße liegen nach dem Abriß der alten Bausubstanz brach; sie wurden zwischenzeitlich für Baustelleneinrichtungen im Rahmen der Sanierung des städtischen Kanalnetzes und des Aus- und Umbaus der Prinzeß-Luise-Straße genutzt. Südlich der Bülowstraße stellten sich Rest- und Übergangsnutzungen, wie wildes Parken, ein. In einer ehemaligen Tankstelle, die zeitweise als Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt wurde, befindet sich heute ein Getränkemarkt. Nördlich der Pestalozzistraße befindet sich noch das Gebäude der Stadtparkasse, Zweigstelle Broich.

Die das Plangebiet umgebende Bebauungsstruktur weist überwiegend eine 3-geschossige Wohnbebauung mit Geschäften und Dienstleistungsbetrieben in den Erdgeschossen auf. Im Anschluß an das Gebäude der Sparkasse komplettiert die unter Denkmalschutz stehende, heute zu Wohnzwecken genutzte Anlage einer ehemaligen Brennerei das städtebauliche Gesamtbild.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene, bereits ausgebaute Straßennetz gesichert. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist gegeben: die im Zuge des Umbaus der Prinzeß-Luise-Straße eingerichtete Haltestelle der Straßenbahnlinie 102 befindet sich in unmittelbarer Höhe des Verfahrensgebietes.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Im Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahre 1998 ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich* dargestellt. Die Weststrecke der Stadtbahn, die das Plangebiet von Südwesten nach Nordwesten durchquert, ist als Ziel im Gebietsentwicklungsplan weiterhin enthalten.

## **2.2 Räumlich-Funktionales Entwicklungskonzept (RFEK)**

Das Räumlich-Funktionale Entwicklungskonzept vom 19. Juni 1984 weist den Standort als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) für den Stadtteil Broich aus.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich in Verbindung mit der 166. Teiländerung als *Gemischte Baufläche* dar. Die vorgenannte Änderung sollte sicherstellen, daß ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Stadtteilzentrum in Broich entstehen kann. Hierzu war es notwendig, den Flächennutzungsplan 1971 mit der bisherigen Darstellung *Wohnbaufläche* zu aktualisieren.

## **2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“**

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“, die vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr am 19. Juni 1997 beschlossen und nach dem Anzeigeverfahren bei der Bezirksregierung Düsseldorf am 15. August 1997 rechtskräftig wurde, sieht für das Verfahrensgebiet *Mischgebiet* vor. Die nutzungsorientierten Festsetzungen für das Nahversorgungszentrum Broich sind auf die Schaffung Betreuter Seniorenwohnungen ausgerichtet.

## **3 Planungserfordernis und Notwendigkeit**

### **3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“**

Planungswille der Stadt ist die Realisierung eines Nahversorgungszentrums Broich. Dokumentiert wurde dies durch die seit längerem vorgesehene städtebauliche Neuordnung der „Broicher Mitte“ mittels der Aufstellung des Bebauungsplans „Prinzeß-Luise-Straße/Bülowstraße - Y 6“. Eine zeitnahe Verwirklichung dieser, über das Konzeptstadium nie hinausgekommenen Angebotsplanung war nicht abzusehen.

Durch die seinerzeitige Neuordnung der Eigentümerstruktur, konkret vorliegenden Bauabsichten eines Investors und möglicher kurzfristiger Durchführung des Investitionsvorhabens waren günstige Voraussetzungen für die Anwendung des Planungsinstrumentes „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gegeben. Die rechtlichen Voraussetzungen i.S. von § 7 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch waren insoweit gegeben, als der Bereich innerhalb der geschlossenen Ortslage i.S. von § 34 BauGB liegt, das Vorhaben jedoch auf der Grundlage dieser Vorschrift nicht genehmigt werden konnte.

Der durch den Investor vorgelegte Entwurf bildete die Grundlage für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“, die vom Rat der Stadt am 07. Dezember 1995 beschlossen und nach dem Anzeigeverfahren bei der Bezirksregierung Düsseldorf am 31. Mai 1996 rechtskräftig wurde.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigte durch das Nutzflächenangebot für Läden, Praxen, Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen nicht nur das durch die Stadt definierte städtebauliche Leitbild eines Nahversorgungszentrums, sondern sollte durch die Errichtung von Wohnungen in den Obergeschossen zur Deckung des Wohnbedarfs und Reduzierung des Wohnraummangels beitragen. Darüber hinaus sollten durch die Anlage von Platzflächen im Kreuzungsbereich Prinzeß-Luise-Straße/Bülowstraße neue Kommunikations- und Ruheräume mit dem Ziel geschaffen werden, die Entwicklung eines lebendigen Stadtteilzentrums zu fördern.

### **3.2 Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Broich-Mitte“**

Mit der Verwirklichung des Projektes wurde nach Rechtskraft der Satzung jedoch nicht begonnen. Der Investor legte dar, daß die Änderung der gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse im allgemeinen und veränderte Wohnungsmarktverhältnisse im besonderen in bezug auf den hohen Anteil von Eigentumswohnungen ein Fortschreiben des bisherigen Nutzungskonzeptes erfordere.

Das geänderte Nutzungskonzept sah in den Obergeschossen der südlich der Bülowstraße geplanten Baukörper ein Servicewohnprojekt für ältere Menschen mit ca. 100 Wohneinheiten, eine Sozial- und Pflegestation mit ca. 40 stationären Plätzen sowie weitere Einrichtungen vor.

Die frühere Absicht, die Torsituation durch zwei Türme zu betonen, wurde aufgegeben. Zur architektonischen Gliederung wurde nunmehr ein mittig angeordneter Turm zur Erschließung beider Gebäudeteile vorgesehen. Daneben gab es eine Vielzahl von Detailänderungen. Hierzu gehörte im Hinblick auf den inneren Ablauf der veränderten Nutzungskonzeption insbesondere auch die Verbindung der beiden Baukörper ab dem 1. Obergeschoß. Beabsichtigt war eine Glas-/Stahlkonstruktion, in der Gemeinschaftsräume untergebracht werden sollten. Beidseitig davon waren ebenerdig Passagen zur Aufschließung des rückwärtigen Bereichs angeordnet. Die vorgesehene Nutzung in den Erdgeschossen sowie im Bereich nördlich der Bülowstraße blieb gegenüber dem alten Konzept unverändert. Auch das neue Nutzungskonzept stimmte somit mit den städtebaulichen Absichten überein.

Die Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“ wurde vom Rat der Stadt 19. Juni 1997 beschlossen und nach dem Anzeigeverfahren bei der Bezirksregierung Düsseldorf am 15. August 1997 rechtskräftig.

### **3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ Neue Mitte Broich - Y 9 (v)“ - Vereinfachtes Änderungsverfahren der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“**

Eine Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Broich-Mitte“ ist nicht erfolgt, da sich in den Monaten nach Rechtskrafterlangung zeigte, daß das angedachte, weitgehend auf Betreutes Servicewohnen für Senioren ausgerichtete Nutzungskonzept keine wirtschaftliche Umsetzung erlaubt. Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsträger hat daher seine Absicht, den Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“ weiterhin realisieren zu wollen,

aufgegeben und seine Rechte auf einen neuen Vorhabenträger, die GAGFAH Immobilien-Management GmbH, Essen, übertragen.

Die Ziele und Vorstellungen der GAGFAH Immobilien-Management GmbH für die „Neue Mitte Broich“ lassen sich auf der Grundlage des geltenden Baurechts nicht realisieren. Da das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch als Rechtsgrundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne zum 31. Dezember 1997 seine Gültigkeit verloren hat, bietet sich die GAGFAH Immobilien-Management GmbH als Vorhaben- und Erschließungsträger für die Vereinfachte Änderung der rechtskräftigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“ in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den Abschluß eines entsprechenden Durchführungsvertrages mit der Stadt Mülheim an der Ruhr an.

#### **4 Ziel und Zweck der Planung**

Der neue Vorhabenträger sieht eine Rückbesinnung auf das ursprünglich angedachte Nutzungskonzept vor. Im Mittelpunkt der projekt- und nutzungsspezifischen Grundsatzüberlegungen steht hierbei der Gedanke, daß das in einem Subzentrum wie Broich erforderliche urbane Leben nur durch eine attraktive Mischung von gemischten Geschäfts- und Einzelhandelsangeboten, vielfältigen Büro- und Praxisnutzungen sowie von städtisch orientiertem Wohnen erreicht werden kann.

Eine etwaige Integration von Wohnbereichen, die gesondert auf Bedürfnisse und Belange älterer Menschen zugeschnitten sind, wird für den im zweiten Bauabschnitt nördlich der Bülowstraße gelegenen kleineren Einzelbaukörper angedacht. Eine Änderung des bestehenden Baurechtes für dieses Baugebiet ist nicht vorgesehen. Dieses wird unverändert übernommen und in einem zweiten Bauabschnitt realisiert.

Die vorliegende Neuplanung befaßt sich somit schwerpunktmäßig mit dem südlich der Bülowstraße gelegenen, ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Baugebiet. Neben der primären Zielsetzung der Schaffung eines in hoher architektonischer Qualität konzipierten, baulich dominanten Stadtteilzentrums stehen hier folgende, gegenüber der bisherigen Planung beibehaltene Einzelziele im Mittelpunkt:

- Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit Läden, Praxen, Dienstleistung, Gastronomie;
- Ausbau einer zentralen Kommunikations- und Platzfläche;
- Schaffung städtisch orientierten Wohnraums;
- Sicherung einer, den städtebaulichen Absichten angemessenen architektonischen Gestaltung bei Wahrung der Maßstäbe vorhandener Bebauung, d.h.
  - Einhaltung der bisher geplanten grundsätzlichen Baukörperausrichtungen und Baukörpermassenverteilungen,
  - Erhaltung der bisher festgesetzten Geschossigkeiten, Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie

- Übernahme des architektonischen Grundkonzeptes incl. der Aufnahme der Turm-Elemente in die Gebäudehauptfront.

**Dr.-Ing. Otmar Schuster**  
**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**  
**Löhberg 78 (Am Rathausmarkt) • 45468 Mülheim an der Ruhr**

---

Jenseits dieser Adaption unterliegt die Neuplanung jedoch bewußt wesentlicher Änderungen, die sich in der grundsätzlich geänderten architektonischen Gestaltung, den vorgesehenen Dachkonstruktionen sowie der variablen räumlichen Nutzungskonzeption zeigen.

Der südwestlich auf dem Grundstück noch befindliche Baukörper der Sparkassenfiliale Broich ist entgegen der bisherigen Planung abzurechen und durch einen in das Gesamtprojekt integrierten Neubau zu ersetzen. Hierdurch kann u.a. ein wirtschaftliches und technisch realisierungsfähiges Raster der Gründung sowie der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene für die gesamte Maßnahme konsequent durchgehalten werden. Diese konstruktionsrasterbedingte Verschiebung verursacht eine Neu Anpassung von Baugrenzen und Baulinien.

Das Nutzungskonzept sieht für den südlichen Bauabschnitt

- ca. 13.000 m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche incl.
  - ca. 52 Wohnungen in unterschiedlichem Größen- und Grundrißangebot mit gehobenem Ausbaustandard
- vor.

Hierfür steht ein Parkraumangebot von

- ca. 220 Einstellplätzen in der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene sowie
- ca. 50 oberirdischen Stellplätzen auf der straßenabgewandten Gebäuderückseite

zur Verfügung.

Im nördlichen Baugebiet, das in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden soll, sind ebenfalls Büro- und Geschäftsräume sowie Wohnungen geplant. Auch hier ist eine Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene zur Deckung des Stellplatzbedarfes vorgesehen. Die architektonische Gestaltung des nördlichen Baugebietes soll dem südlichen Baugebiet angepaßt werden.

Eine weitergehende Projektbeschreibung wird Bestandteil des zwischen dem Investor und der Stadt Mülheim an der Ruhr abzuschließenden Durchführungsvertrages.

## **5 Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Mitte Broich - Y 9 (v)“**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Mitte Broich - Y 9 (v)“ spiegeln die städtebaulich gestalterischen Konzeptionen wieder, die sich aus der zentralen Lage des Vorhabens und den aufgeführten Zielen ergeben. Entsprechend der städtebaulichen Leitidee (Realisierung eines Stadtteilzentrums mit Nahversorgungscharakter) werden die Baugebiete als *Mischgebiete* festgesetzt. Damit wird gewährleistet, daß sowohl ein ortsteilbezogenes

Versorgungszentrum entstehen kann, als auch durch die Realisierung von Wohnungen die städtebauliche Situation des zukünftigen Zentrums Broichs baulich verdeutlicht wird. Vor diesem

**Dr.-Ing. Otmar Schuster**  
**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**  
**Löhberg 78 (Am Rathausmarkt) • 45468 Mülheim an der Ruhr**

---

Hintergrund sind in der Erdgeschoßebene ausschließlich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büros sowie Räume für freiberuflich Tätige zulässig.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem Sortiment für den kurzfristigen täglichen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> erdgeschossig zugelassen. Die Verkaufsflächen der übrigen Einzelhandelsbetriebe - ausgenommen Bank und ähnliche Dienstleistungsträger, Gastronomie u.ä. - dürfen eine Gesamtfläche von 1.900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Mit diesen Festsetzungen und Einschränkungen der betrieblichen Eigenart der ansiedlungsfähigen Einzelhandelsbetriebe wird erreicht, daß es sich hierbei ausschließlich um solche handelt, die der Deckung des kurzfristigen Bedarfs der Bevölkerung im Ortsteil Broich dienen. Nachteilige Auswirkungen auf die gesamtstädtische Versorgungsstruktur i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO werden damit vermieden. Die Ansiedlung innerhalb eines *Mischgebietes* erscheint städtebaulich somit gerechtfertigt.

Alternativ erscheint die Festsetzung eines *Kerngebietes* bei der seitens des Investors und der Stadt angestrebten Nutzungsstruktur nicht als angemessene Regelung, zumal die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung eher geeignet ist, eine städtebaulich unerwünschte Umnutzung der ermöglichten Verkaufsfläche auszuschließen.

Letzteres bezieht sich auch auf den Ausschluß von Vergnügungsstätten, die weder allgemein noch als Ausnahmen zugelassen werden. Dies wird für notwendig erachtet, um die gewünschte Homogenität der Nutzung zu gewährleisten sowie insbesondere auch nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen zu unterbinden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Insgesamt stimmt auch das überarbeitete Vorhaben hinsichtlich der Massierung und Gestaltung der Baukörper sowie der angestrebten Nutzung mit den städtebaulichen Absichten überein:

Im südlichen Baugebiet ist für die Flügelbauten eine viergeschossige, für den zentralen Büro- und Geschäftsbereich eine fünfgeschossige Bauweise vorgesehen. Diese Geschossigkeit ist für den geplanten Ortsmittelpunkt mit dem Nahversorgungszentrum angemessen und steht ferner in keinem Mißverhältnis zur umliegenden Bebauung. Dabei werden aufgrund der Nachbarwirkung insbesondere die bisherige Planungshöhe des Baukörpers des südlichen Flügels entlang der Pestalozzistraße, aber auch die Höhe des bestehenden Sparkassengebäudes nach vorliegender Neuplanung nicht überschritten.

Im nördlichen Bereich wird eine maximal viergeschossige Bebauung mit fünfgeschossigem Turm-Element als Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung entstehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird - unverändert gegenüber der bisherigen Planung - auf 0,6, die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,8 für das südliche Baugebiet sowie für das nördliche weiterhin auf 1,6 festgesetzt. Diese Beschränkung des maximal möglichen Maßes der baulichen Nutzung

**Dr.-Ing. Otmar Schuster**  
**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**  
**Löhberg 78 (Am Rathausmarkt) • 45468 Mülheim an der Ruhr**

---

stellt einerseits ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sicher und gewährleistet andererseits, daß das zukünftige Zentrum Broichs angemessen baulich akzentuiert werden kann.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung dürfen entsprechend der bisherigen Planung in bezug auf die GFZ sowie die GRZ im Mischgebiet durch die Anrechnung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene überschritten werden:

Wie in der bisherigen Planung wird weiterhin eine Überschreitung der GRZ zugelassen, um den Belangen des ruhenden Verkehrs für die zentrenspezifische Nutzung in den Mischgebieten gebührend Rechnung zu tragen. Bei der alternativen Festsetzung eines Kerngebietes würde generell eine GRZ von 1,0 als Obergrenze gelten. Die getroffene Festsetzung ist durch den wirtschaftlichen Mehraufwand für eine derartige Lösung der Stellplatzfrage gerechtfertigt. Im übrigen sind die Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene auch unerläßliche Voraussetzungen für die Schaffung und angestrebte Gestaltung der platzartigen Flächen als erlebbare Begegnungsräume.

In bezug auf die GFZ ist die Beibehaltung der Erhöhung aufgrund der prägnanten Ecksituation aus städtebaulichen Gründen weiterhin gerechtfertigt. Darüber hinaus stehen öffentliche Belange dem nicht entgegen. Insbesondere ist hierdurch nicht mit einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich unter Ausbildung von Platzräumen im Einmündungsbereich an der Prinzeß-Luise-Straße/ Bülowstraße an den vorhandenen Straßenzügen in einer geschlossenen Bauweise. Als Bezugselement zum Schloß Broich erhält das Vorhaben zur Akzentuierung mehrere Türme. Aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung werden die Türme wie auch die prägnantesten Gebäudekanten konkret mit Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

Um sowohl die architektonisch-gestalterische Akzentuierung der Baukörper als auch den inneren Funktionsablauf nicht unnötig einzuengen, dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch gläserne Vordächer, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden. Ferner sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig.

Wesentliches Gestaltungselement stellen die fast durchgängig vorgesehenen, aufgeständerten passagengangbildenden Überdachungen/Arkaden dar, die über die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche maximal 3 m auskragen sollen.

Zur Sicherung dieser Gestaltungselemente dürfen die Baugrenzen in dieser Größenordnung überschritten werden.

Die Festlegung für einen konkreten Fassadenaufbau incl. Umfang und Materialien, die der Wärmedämmung dienen, fällt zeitlich in den Rahmen der Detailplanung. Um sich hier einen gewissen Spielraum zu erhalten, dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baulinien durch Bauteile, die der Fassadenbekleidung und Wärmedämmung dienen, bis 0,3 m über- oder unterschritten werden.

**Dr.-Ing. Otmar Schuster**  
**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**  
**Löhberg 78 (Am Rathausmarkt) • 45468 Mülheim an der Ruhr**

---

Zur Sicherung des nachbarschaftlichen Lärmschutzes, der aufgrund der oberirdischen Stellplätze erforderlich wird, sind im mittleren Grundstücksbereich des südlichen Baugebietes aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von 2 m hohen Lärmschutzwänden mit auskragender Schirmkante vorgesehen. Diese werden durch die Festsetzung der hierfür vorgesehenen, überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

Die Ein- und Ausfahrtsrampe der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene des südlichen Baugebietes ragt in den Innenhofbereich hinein. Hier wird zugunsten einer gestalterischen Flexibilität eine Überdachung zugelassen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche im Verfahrensgebiet sind qualitativ und quantitativ nicht geeignet, die hier bauordnungsrechtlich grundsätzlich erforderlichen, privaten Spielflächen anzulegen. Da den zukünftigen, im Stadtzentrum wohnenden Kindern in unmittelbarer Nähe der in der östlichen Bülowstraße gelegene öffentliche Spielplatz zur Nutzung zur Verfügung steht, möchte der Vorhabenträger auf die Anlegung entsprechender Flächen im Verfahrensgebiet verzichten und alternativ den Ausbau des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes fördern. Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **5.4 Sicherung von Rechten**

Die Platzsituation vor dem südlichen Baukörper wird mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegt. Dieses gewährleistet entsprechend der zukünftig angedachten zentralen Funktion dieser Fläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger. Entsprechend der Regelungen des Durchführungsvertrages geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nach Abschluß der Bautätigkeiten auf die Stadt Mülheim an der Ruhr über.

#### **5.5 Erschließung**

In den beiden Baugebieten ist jeweils eine Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene vorgesehen. Diese werden den jeweiligen Mischgebieten zugeordnet. Zusätzlich sind für das südliche Baugebiet oberirdische Stellplätze eingeplant. Im Hinblick auf die verkehrstechnische Handhabung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche folgendermaßen vorgesehen:

- über die Bülowstraße die Einfahrten zu der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene des nördlichen sowie zu den oberirdischen Stellplätzen des südlichen Baugebietes;

- Ausfahrt aus der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene des nördlichen Baugebietes über die Prinzeß-Luise-Straße;
- Ein- und Ausfahrten der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene sowie Ausfahrtsbereich der oberirdischen Stellplätze des südlichen Baugebietes über die Pestalozzistraße.

Die gemeinsame Lage der Ein- und Ausfahrt der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene über die Pestalozzistraße ist konstruktionsrasterbedingt. Zudem wurden die geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die Rampenlängen insgesamt so gewählt, daß ein möglicher Rückstau der Fahrzeuge aus dem Verkehrsgebiet in die angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden wird. Durch das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich Prinzeß-Luise-Straße/Pestalozzistraße ändert sich der Verkehrsablauf nur unwesentlich und ist weiterhin als zufriedenstellend zu beurteilen. Dies wurde auch durch eine gutachterliche Untersuchung bestätigt.

Durch das gewählte Erschließungskonzept findet gleichzeitig der verwaltungsseitig aufgestellte Entwurf des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) der Stadt Mülheim an der Ruhr Berücksichtigung. Dieser sieht die Bülowstraße zukünftig als Tempo 30-Zone vor, eine auch der Schulwegsicherung dienende Einstufung.

Die Dimensionierung der geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene incl. der oberirdisch vorgesehenen Stellplätze orientiert sich an dem nutzungsspezifisch notwendigen Stellplatzbedarf und entspricht hierin weitgehend dem alten Konzept, jedoch bei ausgeweitetem Angebot der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene des südlichen Baugebietes.

## **5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen sind aufgrund der vorhandenen und künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der Bülowstraße und Prinzeß-Luise-Straße gutachterlich untersucht worden. Um eine ausreichende Wohnruhe sicherzustellen, werden neben den genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form der Stellplatzüberdachungen auch passive Schallschutzvorkehrungen für das Bauvorhaben vorgeschrieben. Da in einzelnen Geschossen auch alternative Nutzungen möglich werden, sind ab dem ersten Obergeschoß grundsätzlich die Dämmwerte für Wohnen einzuhalten.

Zur Vermeidung von Abgasbelastungen sind die Entlüftungseinrichtungen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene so zu führen, daß Beeinträchtigungen angrenzender Gebäude ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Formulierung ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

## **6 Aspekte der Umweltverträglichkeit**

### **6.1 Natur und Landschaft**

Das Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Mitte Broich - Y 9 (v)“, die Realisierung eines lebendigen Stadtteilzentrums, läßt sich nicht ohne Eingriffe in Natur und Landschaft verwirklichen. Zur Gewährleistung der angemessenen Berücksichtigung dieser Belange wurde seinerzeit in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Hierin wurden die mit den Bauvorhaben verbundenen Eingriffe bewertet.

Im Hinblick auf die neue Planungskonzeption wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag aktuell überarbeitet. Dabei kommt der Gutachter zu der Erkenntnis, daß eine Vollkompensation der Eingriffe vor Ort nicht erreicht werden kann. Die durch

Pflanzmaßnahmen und Flachdachbegrünung nicht ausgleichbaren Defizite werden über Ersatzgeld abgefunden und im Durchführungsvertrag näher geregelt.

## **6.2 Altlasten und Bodenbelastungen anderer Art**

Bei der Erstbewertung des Plangebietes stellte sich heraus, daß sich auf dem Gelände Altstandorte und Anschüttungen befinden. Daher wurde die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung (Bodenuntersuchung) erforderlich.

Als Ergebnis der im Auftrag des ehemaligen Investors durchgeführten Untersuchungen ist festzuhalten, daß engräumig begrenzte, erhöhte Schadstoffgehalte im Untergrund des Plangebietes festgestellt wurden. Die Schadstoffe sind vermutlich einerseits auf den Betrieb der ehemaligen Tankstelle und andererseits auf stellenweise vorgefundene problematische Bestandteile in der Anschüttung zurückzuführen.

Um eine ordnungsgemäße Sanierung und Entsorgung dieser Bodenverunreinigungen zu gewährleisten, werden die im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführten Aushubarbeiten von einem Fachgutachter überwacht. Das verunreinigte Bodenmaterial wird auf einer geeigneten Deponie abgelagert oder einer entsprechenden Verwertung zugeführt.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat die eingereichten Gutachten seinerzeit geprüft und kam zu dem Ergebnis, daß in bezug auf die Bodenverunreinigungen gegen die angestrebte Nutzung keine Bedenken bestehen, da im Zuge der Baumaßnahmen die Anschüttungsmaterialien entweder weitgehend beseitigt und dabei auch die schadstoffbelasteten Bereiche entfernt oder verbleibende Anschüttungen versiegelt bzw. mit unbelastetem Boden abgedeckt werden.

Die Planungsänderung führt zu keiner anderen Einschätzung. Durch die Erweiterung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene wird die Situation aus altlastentechnischen Gesichtspunkten weiter verbessert. Wie durch den Fachgutachter bestätigt wurde, bestehen somit aus altlastentechnischer Sicht bzgl. der Planänderung keine Bedenken. Die seinerzeit durch das Amt für Umweltschutz im Hinblick auf eine fachgerechte Sanierung der belasteten Bereiche und ordnungsgemäße Verwertung des anfallenden Aushubmaterials festgelegten Auflagen sind weiterhin Bestandteil des Durchführungsvertrages; die Einhaltung dieser Auflagen wird durch Übernahme in den Durchführungsvertrag sichergestellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird darüber hinaus auf der Basis dieser Auflagen ein Sanierungskonzept erstellt und mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmt.

## **6.3 Immissionsbelastungen**

### **6.3.1 Lärm**

Durch die Verwirklichung des Vorhabens wird der Verkehr im Verhältnis zur gegebenen Situation zunehmen. Um die verkehrlichen Auswirkungen verifizieren zu können, wurde seinerzeit durch ein Ingenieurbüro ein Lärmgutachten erarbeitet. Danach werden passive Schallschutzmaßnahmen für das Vorhaben notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen wurden aktuell durch eine Ergänzung zum ursprünglichen Gutachten auf die neue Planung abgestellt und als Textliche Festsetzung festgeschrieben.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung waren seinerzeit ebenfalls Gegenstand gutachterlicher Untersuchungen. Hierbei hat sich herausgestellt, daß die Lärmbeeinträchtigungen nicht so gravierend sind, daß in den angrenzenden Bereichen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten des Investors erforderlich wurden. Die veränderte Erschließungssituation der oberirdischen Stellplätze des südlichen Baugebietes bedingt, daß aktive Lärmschutzmaßnahmen zum nachbarlichen Lärmschutz notwendig

werden. Der Gutachter empfiehlt hier, im kritischen Grenzbereich Lärmschutzwände mit auskragender Schirmkante zu errichten. Hierdurch können die schallschutztechnischen Richtwerte eingehalten werden. Zur Vermeidung möglicher Überschreitungen der nächtlichen Richtwerte ist ferner beabsichtigt, die Benutzung der oberirdischen Stellplätze durch Schrankenregelung einzuschränken.

Da die Verkehrsströme der Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sowie den oberirdischen Stellplätzen nach der neuen Planung umverteilt werden, waren auch die gutachterlichen Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die nähere Umgebung, abgestellt auf die Neuplanung ergänzend zu untersuchen. Aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten verbleiben die Ein- und Ausfahrtsbereiche an den Baukörperseiten, um den Kreuzungsbereich nicht durch Park- und Fahrverkehr zu belasten und den Verkehrsfluß zu gefährden. Die Zusammenlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Pestalozzistraße wird durch den Lärmgutachter im Vergleich zu der bisherigen Planung insgesamt als immissionsschutztechnisch günstigere Variante beurteilt, zumal die gegenüberliegende Wohnhauszeile keine Wohnraumfenster zur Straße aufweist und somit eine gute Abschirmwirkung vorliegt.

### **6.3.2 Sonstige Immissionsbelastungen (Abgase)**

Bezüglich der künftigen Abgasimmissionen sind gravierende Veränderungen zur bestehenden Planung nicht zu befürchten. Technische Details der zur Be- und Entlüftung der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene geplanten baulichen Vorkehrungen sind dem späteren Genehmigungsverfahren vorbehalten. Die Wahrung nachbarlicher Interessen ist durch die Auflage zur Einschaltung von Sachverständigen im Bauordnungsrecht hinreichend gesichert.

### **6.4 Niederschlagswasserbehandlung**

Aufgrund des mit der angestrebten Nutzung verbundenen hohen Versiegelungsgrades sind Rückhaltemaßnahmen für das Oberflächenwasser erforderlich. Die Einleitungsmenge in den Abwassersammler Prinzeß-Luise-Straße ist beschränkt. In Abstimmung mit der Stadt wurde seinerzeit vereinbart, daß durch den Vorhabenträger ein rückhaltefähiges Rohrleitungssystem mit Abflußregelung errichtet wird, so daß die Abwassermenge zum Klärwerk Kasslerfeld weder in Qualität noch in Quantität verschlechtert wird. Eine ergänzende Beurteilung durch den Gutachter hat ergeben, daß die seinerzeit vorgegebenen Stauraumkapazitäten auch mit der neuen Planung eingehalten werden können.

## **7 Abwägung von Bedenken und Anregungen in den vorangegangenen Satzungsverfahren**

### **7.1 Bedenken und Anregungen**

Von den Bewohnern benachbarter Häuser, den Betreibern einiger Geschäfte sowie Interessenvertretern des benachbarten Kleingartengeländes wurden während der öffentlichen Auslegung der vorangegangenen Satzungsverfahren Bedenken und Anregung vorgetragen, die vornehmlich folgende Regelungen und deren Auswirkungen betrafen:

- In der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse sowie der weiteren Maßbestimmungen wurde mehrheitlich eine die Nachbarschaft beeinträchtigende Massierung baulicher Nutzung gesehen.
- Die Größe des in das Verfahren integrierten Lebensmittelmarktes wurde wegen des erwarteten starken Zustroms motorisierter Kunden als Störfaktor bewertet.

- Das Erfordernis für ein Nahversorgungszentrum mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt wurde bestritten und die Befürchtung bezüglich negativer Auswirkungen auf bestehende Zentren innerhalb des Stadtgebietes geäußert.
- Die Ausrichtung des Versorgungszentrums einschließlich des Lebensmittelmarktes auf die Nahversorgung wurde u.a. wegen der Anzahl vorgesehener Stellplätze angezweifelt.
- Die Anordnung der Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen wurde hinterfragt. Im Bereich der Zufahrt an der Pestalozzistraße wurde eine Rückstaubildung mit negativen Auswirkungen für die benachbarten Wohnungen und die Kleingärtner befürchtet.
- Als Folge der Einrichtung der Tiefgarage befürchtete ein Angrenzer zum Nachteil seines Anwesens negative Auswirkungen insbesondere durch Staunässe.
- Es wurde kritisiert, daß die bauliche Nutzung des Vorhabengebietes zulasten des bisher durch die im Nachbarbereich vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte genutzten Parkraums geht. Daher wurde die Schaffung zusätzlichen Parkraums angeregt.

Eine besondere Initiative bildete sich zum Zwecke der Erhaltung zweier vorhandener Linden, die bei Ausführung des Vorhabens beseitigt werden sollten. (Diese Maßnahme, die auch nach aktueller Planung hätte durchgeführt werden müssen, wurde bereits vollzogen.)

Seitens des Ortsvereins Broich der SPD wurden eine Reihe projektbezogener Anregungen vorgebracht, die die Bauausführung und organisatorische Regelungen betrafen, im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren aber nicht berücksichtigt werden konnten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere zu nennen:

- Schaffung von sozialgebundenem Wohnraum,
- flexible Gestaltungsmöglichkeiten für die einzelnen Wohn- und Gewerbebegründnisse (konnte in die Neuplanung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen werden), sowie
- Schaffung eines zentralen Lieferservices.

Besorgnisse wegen befürchteter Lärmauswirkungen des Projektes auf bestehende Nachbarbereiche wurden auch in Bürgereingaben geäußert.

Weitere Anregungen wurden bezüglich der Errichtung von Altenwohnungen innerhalb des Projektes, der Grüngestaltung sowie der Platzgestaltung mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten, Brunnen und überdachten Fahrradständen formuliert.

## 7.2 Abwägung aus den vorangegangenen Satzungsverfahren<sup>1</sup>

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

Es war seit langem Absicht der Stadt, in diesem zentralen Bereich für Broich ein Nahversorgungszentrum zu realisieren. Die damalige Projektplanung des Investors kam dieser städtebaulichen Zielsetzung nach, indem sie eine ausgewogene Mischnutzung von Wohnen und zentrenspezifischer Geschäftsnutzung vorsah.

Bei der Festlegung des Maßes der Nutzung waren unabhängig von dem unbestreitbaren wirtschaftlichen Interesse des Investors durchaus Höhenentwicklungen vorgesehen, die der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung angemessen war. Die Ausbildung der Türme war vornehmlich ein Ausdruck stadtgestalterischer Absichten; sie sollte dem Zentrum ein ihm

<sup>1</sup> Jeweiliger Bezug zur aktuellen Planung durch eingeklammerte Kommentierung.

zukommendes besonderes Gepräge geben. Soweit in Teilbereichen die Ausbildung eines fünften Geschosses zulässig gewesen war, konnte auch nicht von einer unangemessenen baulichen Massierung die Rede sein. Eine Reduzierung der Bebauung auf generell vier Geschosse wurde mit der Begründung ausgeschlossen, daß sich diese auf die Gestaltwirkung der Architektur im Kreuzungsbereich sehr nachteilig auswirken würde.

Im Hinblick auf die Gesichtspunkte für den vorgesehenen Rahmen des Maßes der baulichen Ausnutzung, soweit er durch die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl festgelegt wird, wurde auf die Begründung verwiesen. Die aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erwünschte Deckung des Stellplatzbedarfes durch Ausbildung von Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene erfordert außergewöhnliche finanzielle Aufwendungen. Im Einklang mit den einschlägigen Vorschriften der Baunutzungsverordnung erschien es daher durchaus legitim, dem Bauherrn hierfür einen Bonus ausgleichsweise einzuräumen. Die Festsetzungen tragen auch der Ecksituation des Grundstücks Rechnung. Es wurden hieraus keine negativen Auswirkungen für die benachbarten Wohnbereiche erwartet.

Die Vorbehalte gegen die Größe des geplanten Lebensmittelmarktes wurden als unbegründet zurückgewiesen. Dieser Markt sei auf die Nahversorgung der Bewohner benachbarter Wohnquartiere ausgerichtet und nicht als Markt für Großgebäude mit besonderer Zugkraft für motorisierte Käufer gedacht. Die Ausweisung der Verkaufsfläche folge dem Trend einer großzügigeren Warenpräsentation auch im Lebensmittelbereich. Insofern seien auch unzumutbare Wechselwirkungen durch aufkommenden Pkw-Verkehr nicht zu erwarten.

Die geplante Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels greife auch nicht schädigend in die vorhandene Struktur bestehender Zentren ein. Mit der Eröffnung einer weiteren Einkaufsquelle zur Versorgung mit Lebensmitteln werde auch nicht in unzuträglichem Maße Kaufkraft abgezogen, die zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen in anderen Bereichen führen könnte.

Das vorgesehene Angebot an Stellplätzen stehe in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Verkaufsfläche und sei keineswegs ein Indiz dafür, daß vornehmlich für motorisierte Kunden aus einem größeren Einzugsbereich eine Versorgungseinrichtung geplant sei.

Die Festsetzung der Zu- und Abfahrten zu den Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene und den oberirdischen Stellplätzen wurde bei der Erarbeitung des Ausführungsentwurfes eingehend untersucht und auch mit unterschiedlichen Lösungen technisch und finanziell überschlägig bewertet. Bei der Ecklage des Grundstücks waren grundsätzlich nur Lösungen vertretbar, die eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf den angrenzenden, auch dem ÖPNV dienenden Straßenzügen mit hervorgehobener Bedeutung nicht erwarten ließ.

Die Zufahrtsregelung für die oberirdischen Stellplätze des südlichen Baugebietes bot zudem die Voraussetzung für die von durchfahrenden Fahrzeugen ungestörte Gestaltung der Freiflächen im Innenbereich. (Das aktuelle Erschließungsmodell des rückwärtigen Grundstücksbereichs des südlichen Baugebietes kann zur Gewährleistung eines ungehinderten Verkehrsflusses auf eine Trennung von Ein- und Ausfahrtsbereich nicht verzichten. Unabhängig von dem damit verbundenen Durchgangsverkehr wird die gesamte Freiflächenanlage gestaltet.)

Die Bildung von Fahrzeugrückstaus im Bereich der Pestalozzistraße wurde nicht befürchtet, weil der unterschiedliche Nutzerkreis nicht zu Stoßzeiten mit höherem Verkehrsaufkommen führen dürfte. Die Einfahrt in die Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene des südlichen Baugebietes befand sich zudem ca. 2,5 m unterhalb der Straßenkrone in der Pestalozzistraße. Die Länge der Rampe bot eine ausreichende Rückstaumöglichkeit und beeinträchtigte somit die Pestalozzistraße nicht unverhältnismäßig. Demgemäß waren für die

benachbarten Wohnungen und die Kleingärten unzumutbare Abgasbelastungen unwahrscheinlich. (Die Verlagerung der gemeinsamen Ein- und Ausfahrt der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene in den vorderen Bereich der Pestalozzistraße sowie deren Orientierung zur Straße wirken sich gegenüber der bisherigen Planung ebenfalls positiv auf mögliche Immissionsbelastungen aus.)

Soweit nicht schon bei vorab durchgeführten Bodenuntersuchungen ausreichende Kenntnisse über die geologisch/hydrologischen Verhältnisse gewonnen werden konnten, ist mit dem Bau der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene eine technische Lösung zur Vermeidung von Nachteilen (Staunässe) für das angrenzende Grundstück zu treffen. Nach dem Verursacherprinzip obliegt dem Investor die diesbezügliche Sorgfaltspflicht. (Diese Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag durch den Vorhabenträger übernommen. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Untergeschosse im südlichen Bauabschnitt wird demnach untersucht, ob die Gefahr der Staunässe für Nachbargrundstücke besteht. Notwendige Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger getroffen und der Stadt Mülheim an der Ruhr gegenüber nachgewiesen.)

Die Bedenken hinsichtlich der Einbuße an Stellplätzen, die bisher beliebig den Kunden umliegender Geschäfte zur Verfügung standen, führten nicht zu einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine begrenzte Anzahl an verfügbaren Stellplätzen sollte durch die vorgegebene Kapazität der geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene gewährleistet werden. Dem Investor kann weder unter rechtlichen, noch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Ersatzleistung auferlegt werden. Die Schaffung weiteren Parkraums in benachbarten Bereichen bedarf losgelöst von diesem Verfahren besonderer Maßnahmen. (Durch die mittlerweile stattgefundenen Umgestaltung des Straßenraums an der Prinzeß-Luise-Straße wurden neue Parkmöglichkeiten geschaffen; weitere Parkplätze sind in der Bülowstraße vorgesehen.)

Der Erhalt der vorhandenen Bäume, insbesondere der Linden, war bei Ausführung des Vorhabens nicht möglich. Diesbezügliche Anregungen waren seinerzeit eingehend mit dem Ergebnis geprüft worden, daß einige gewichtige Gründe gegen den Erhalt sprechen, so z.B. die Errichtung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene unterhalb der Wurzelbereiche sowie die notwendige Einbettung in Hochbeeten, die den Linden keinen auf Dauer geeigneten Lebensraum bieten konnten. (Auch bei der aktuellen Planung wären die bereits entfernten Linden nicht zu halten gewesen.) Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kann zwar den bedauerlichen Verlust an Gestaltwert naturgemäß nicht ausgleichen, sieht aber zumindestens einen Ausgleich für den ökologischen Nachteil vor. Darüber hinaus war der Investor bereit, in Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr zusätzlich drei große Bäume in der Nachbarschaft zu pflanzen. (Diese Verpflichtung wird durch den Vorhabenträger übernommen.)

Das Erfordernis notwendiger Festsetzungen zum Lärmschutz wurde sowohl für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als auch für die angrenzende Nachbarschaft gutachterlich mit dem Ergebnis untersucht, daß lediglich für Nutzungen innerhalb des Vorhabens erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich geregelt worden sind. Anlaß hierzu gibt der ermittelte Verkehrslärm im Kreuzungsbereich. Lärmbelastungen, die vom Vorhaben selbst ausgehen sollten, waren nicht so gravierend, daß in den angrenzenden Bereichen entsprechende Maßnahmen notwendig geworden wären. Dies galt auch für die Bereiche der Zu- und Abfahrten der geplanten Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene. (Diese Aussage läßt sich auf die aktuelle Planung grundsätzlich übertragen. Die durch die geänderte oberirdische Erschließung des südlichen Baugebietes notwendigen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Nachbargrundstück werden zusätzlich festgesetzt.)

Die künftige Begrünung bzw. notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan untersucht und in einem Pflanzplan festgelegt.

Zur Pflanzgestaltung sollte vom Investor ein Wettbewerb ausgelobt werden. Die gestalterischen Anregungen, Spielmöglichkeiten für Kinder, Sitzmöglichkeiten, Brunnen, überdachte Fahrradstände und weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollten als Vorgaben für den Wettbewerb gelten. (Die Freiflächengestaltung wird als Teilaspekt der Gesamtgestaltung des Vorhabens verstanden. Daher wird auf die Durchführung eines Wettbewerbs zugunsten einer einvernehmlichen Lösung, die im Rahmen der politischen Gremien vorgestellt und diskutiert werden kann, verzichtet.)

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gab das Staatliche Umweltamt Duisburg zu bedenken, ob im Hinblick auf die angestrebte Nutzung des Projektes künftig nicht der Charakter eines Kerngebietes vorliege. Unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wurde deshalb anheimgestellt, anstelle der Mischgebiete Kerngebiete festzusetzen. Der Vorschlag wurde nicht aufgegriffen, weil die vorgesehene Regelung sowohl den städtebaulichen Absichten der Stadt als auch den festumrissenen Nutzungsplänen des Investors vollauf genügte. Lediglich die Errichtung eines 700 m<sup>2</sup> übersteigenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes sollte nicht dazu führen, den breiten Spielraum der in Kerngebieten zulässigen Nutzungen einzuräumen. (Da die neu geplante Nutzungskonzeption in diesen Punkten mit der alten übereinstimmt, wird die Festsetzung Mischgebiete beibehalten.)

Vom Staatlichen Umweltamt Duisburg sind auch zur Sanierung der schadstoffbelasteten Bereiche erforderliche Maßnahmen formuliert worden. Diese Maßnahmen [u.a. Auskoffnung und ordnungsgemäße Entsorgung belasteten Bodens, Bodenabdeckung und Grabesperre in unversiegelten Bereichen wie Kinderspielflächen, Hausgärten] sind jedoch durch den vom Amt für Umweltschutz festgelegten Auflagenkatalog bereits abgedeckt bzw. erübrigen sich, da im Zuge des geplanten Baus der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene des südlichen Bauabschnitts die Anschüttungsmaterialien fast vollständig entfernt werden. (Diese Einschätzung kann auf die aktuelle Planung übertragen werden, da gegenüber der bisherigen Planung im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung keine Änderung eingetreten ist. Ferner wirkt sich die Ausdehnung der Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene positiv auf die altlastentechnische Beurteilung aus.)

Der Verkehrsverbund Rhein-Ruhr GmbH hatte zu Beginn der Planung Bedenken, daß die Errichtung der angedachten unterirdischen Stadtbahntrasse künftig wegen der Gründung der Bauwerke problematischer sein werde. Diese Bedenken wurden im Grundsatz geteilt. Da zum damaligen Zeitpunkt aber nicht abschätzbar war, ob überhaupt der Weiterbau der Weststrecke verwirklicht werden konnte, konnte nach Auffassung der Betriebe der Stadt, Abteilung Stadtbahn, dem Vorhaben in der damaligen Planung zugestimmt werden. (Bei Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Mitte Broich - Y 9 (v)“ ist die angedachte Trassenführung der Stadtbahn aufgrund der geplanten Höhenlagen so nicht mehr realisierbar.)

Vom Ruhrverband wurde darauf hingewiesen, daß auch bei Regenwetter die dem genehmigten Entwurf der Niederschlagswasserbehandlungsanlage des Klärwerkes Duisburg-Kasslerfeld zugrundeliegenden Wassermengen nicht überschritten werden dürfen. Dies sollte durch die Errichtung eines rückhaltefähigen Rohrleitungssystems mit Abflußregelung erreicht werden, durch das eine quantitative und qualitative Verschlechterung der Abwassermenge zum Klärwerk vermieden werden sollte. (Auch der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend notwendige Maßnahmen durchzuführen).

## **8 Abwägung der während der Trägeranhörung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Neue Mitte Broich - Y 9 (v)“/ Vereinfachten Änderungsverfahren „Broich-Mitte“ der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan eingegangenen Stellungnahmen**

Gegen die Hauptziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden von den Trägern öffentlicher Belange auch im Rahmen dieser Trägeranhörung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Teilweise stimmen diese mit den Einwendungen zu den bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren überein und sind in den zurückliegenden Verfahren bereits abgewogen worden. Die erstmalig vorgebrachten Anregungen gaben keinen Anlaß zur Änderung der vorliegenden Planung.

Der Anregung des **Amtes für Umweltschutz, Bereich Bodenschutz/Altlasten**, zur Veröffentlichung des noch zu erstellenden Sanierungskonzeptes im Rahmen einer weiteren Bürgerbeteiligung und zum Anhang dieses Sanierungskonzeptes an den Durchführungsvertrag kann nicht gefolgt werden. Die Aspekte Bodenschutz/Altlasten fanden in den bisher durchgeführten Planverfahren ausreichend Berücksichtigung, so daß von der notwendigen Signalwirkung für betroffene Bürger ausgegangen werden kann. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, auf der Basis der durch das Amt für Umweltschutz formulierten Auflagen, ein Sanierungskonzept zu erstellen und umzusetzen.

Die Anregung der **Betriebe der Stadt Mülheim an der Ruhr**, im Rahmen der Hochbaumaßnahmen Vorkehrungen zu treffen, die einen späteren Bau der Stadtbahnanlagen technisch erleichtern und die Baukosten reduzieren könnten, kann im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht aufgegriffen werden. Die Stadt Mülheim an der Ruhr sowie der Vorhabenträger beabsichtigen die zeitnahe Realisierung eines Nahversorgungszentrums zur Stärkung und Herausbildung des Stadtteilzentrums Broich. Diese Zielsetzung kollidiert zeitlich mit der im Hinblick auf die Stadtbahntrassenführung notwendige Entscheidung über Bedarf, Finanzierung und Machbarkeit. Diese Entscheidung kann nicht kurzfristig erzielt werden, so daß der Anregung der Betriebe nicht gefolgt werden kann.

Die von den Trägern und städtischen Ämtern ansonsten vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Berücksichtigt wurden so die Anregungen des Amtes für Umweltschutz im Belang Natur und Landschaft, dem Staatlichen Umweltamt, Duisburg, in dem Aspekt Trinkwasserschutz und Abwasserbeseitigung sowie der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW).

## **9 Abwägung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Neue Mitte Broich - Y 9 (v)“/ Vereinfachtes Änderungsverfahren „Broich-Mitte“**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, die inhaltlich weitgehend mit den Einwendungen übereinstimmen, die im Rahmen der vorangegangenen Satzungsverfahren bereits vorgetragen wurden. Insbesondere die Aspekte

- Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes,
- Baudichte und Ausrichtung der Baukörper,
- Verlust der Linden,
- historische Führung der Pestalozzistraße sowie
- Vermeidung von Staunässe für Nachbargrundstücke

führten aktuell zu keiner anderen Beurteilung.

In Übereinstimmung mit den Rechtsgrundlagen für die Aufstellung von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sollen die Festsetzungen dem überarbeiteten Bauprojekt angepaßt

werden. Die Bedenken gegen die Überarbeitung, verbunden mit den Vorbehalten wegen der nunmehr vorgesehenen Gebäudeabmessungen und -ausrichtungen, werden zurückgewiesen, weil die Änderung der Festsetzungen der kurzfristigen Realisierung des Vorhabens dienen. Auch das veränderte Projekt entspricht durchaus den städtebaulichen Absichten der Stadt. Eine Verletzung nachbarschaftlicher Interessen kann bei der Veränderung der Baugrenzen für die Bebauung, insbesondere auch für an der Pestalozzistraße gelegene Grundstücke, nicht erkannt werden.

Im Rahmen des aktuellen Planverfahrens läßt sich die Integration der denkmalgeschützten Baukörper in die städtebauliche Konzeption nicht mehr erhalten. Der Tragfähigkeit des Bauvorhabens wird im Abwägungsprozeß der Vorrang vor den Aspekten des Denkmalschutzes gegeben. Eine nachhaltige Gefährdung der denkmalgeschützten Substanz ist dabei nicht erkennbar.

Die angeregte Festsetzung geeigneter Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die im Zusammenhang mit den Entlüftungsanlagen der Gemeinschaftsgaragen in unterer Ebene sowie den oberirdischen Stellplätzen möglich werden könnten, sind Bestandteil der vorliegenden Planung.

Die Einschätzung, das gewählte Vereinfachte Änderungsverfahren sei rechtswidrig, kann nicht geteilt werden. Die Grundzüge der vorliegenden Planung wurden gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Broich-Mitte“ nicht berührt. Die Bürger sind durch die Verfahrenswahl nicht in ihren Rechten auf Informations- und Artikulationsmöglichkeit beeinträchtigt. Daher liegt es im sachgerechten und rechtmäßigen Ermessen der Stadt Mülheim an der Ruhr, im vorliegenden Fall ein Vereinfachtes Änderungsverfahren durchzuführen.

**GAGFAH E M**

Immobilien-Management GmbH  
Zweigniederlassung Essen  
Kunenscheider Straße 30/34 45128 Essen  
Postfach 101 451 - 4700 Essen

Essen, 20.5.99

GAGFAH Immobilien-Management GmbH  
Investor/Vorhaben- und Erschließungsträger

**RIEGE BAUATELIER**

PLANUNGS- UND PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH  
AKAZIENALLEE 61  
45478 MÜLHEIM A. D. RUHR  
TEL.: 02 08 - 58 97 94  
FAX: 02 08 - 5 10 06

Mülheim an der Ruhr,

20.5.99

Riese Bauatelier  
Projektleitung und Planung



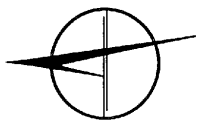
Mülheim an der Ruhr,

20.5.1999



*Oskar Schuster*

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



- LEGENDE**
- 1) GEBÄUDE - BESTAND
  - 2) GEBÄUDE - PLANUNG
  - 3) VORLÄUFER ANKADEN - PLANUNG
  - 4) TERASSENANLAGEGANG
  - 5) TERASSENAREALE UND AUSFAHRT
  - 6) PFLASTERFLÄCHEN
  - 7) KUNSTFLÄCHEN - FUNKWELKLEIN
  - 8) HOCHBETRETE IM TERASSENAREALBEREICH
  - 9) SITZPLATZ
  - 10) KULTURBAUWE
  - 11) BEHALTENBLEIBENDE BLÜTEN, DECK- UND ZWISCHENBLÜTEN
  - 12) BEHALTENBLEIBENDE BLÜTEN, DECK- UND ZWISCHENBLÜTEN
  - 13) BEHALTENBLEIBENDE BLÜTEN, DECK- UND ZWISCHENBLÜTEN

**PROJEKTANTEN:**  
**RALF V. FRENZ UND THOMAS - PARTNERSCHEIT** //  
 Ingenieurbüro für Stadtplanung, Landschafts- und Raumgestaltung

**PROJEKT:**  
 Landschaftsplanerischer Begleitplan  
 zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Neue Mitte Bielefeld" Nr. 1/17

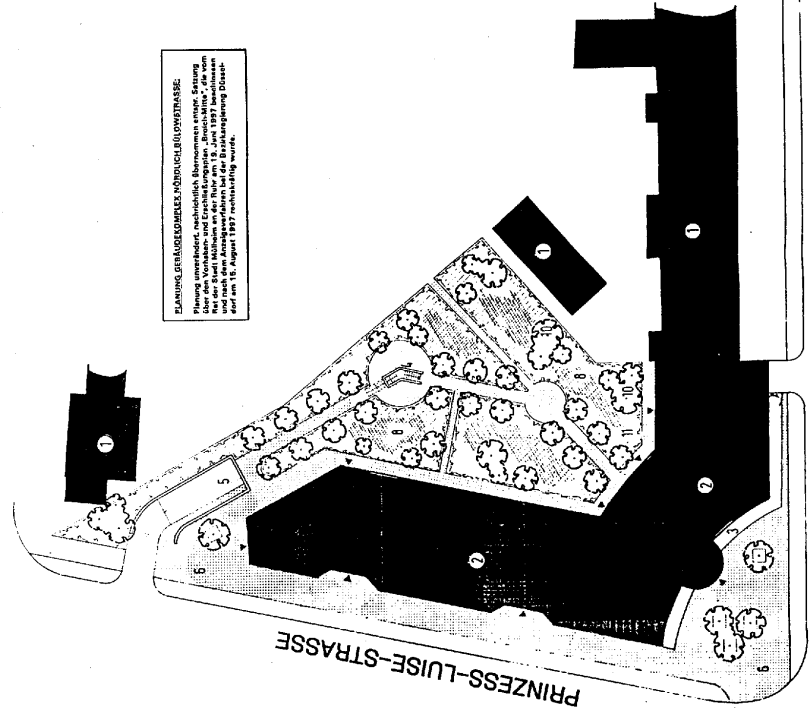
**STADT:**  
 Bielefeld, im Bereich des Stadtteils "Mittelstadt", Essen  
 33611 Bielefeld, Nr. 17, 17-17

**PROJEKTNUMMER:**  
 45129 Essen

**MASSSTAB:**  
 Maßstab: Maßstabplanung: 1:200

**VERLEBUNGSDATUM:**  
 17.08.2017

**VERLEBUNGSTITEL:**  
 Landschaftsplanerischer Begleitplan



**PLANUNG STRASSENRECHTES FUNKWELKLEINSTRASSE.**  
 Planung unvollständig, nichtbindend. Bestimmung einer, Setzung  
 über die Vorhaben- und Erschließungsplanung. Zusammenfassung, die vom  
 Auftraggeber genehmigt werden muss. Die Planung ist nicht verbindlich  
 und muss dem Antragsteller bei der Erteilung der Baugenehmigung überreicht  
 werden am 15. August 1987 nachstehend vorzulegen.

**BÜLOWSTRASSE**  
**SÖDLICHER BAUTEIL**

- ANFORDERUNGEN AN DEN ANTRAGSTELLER:**
1. NACHSTEHENDE ZEICHNUNG ZUM NACHWEIS UND ENTWICKELUNG VON PLANUNG UND ANFORDERUNGEN AN DEN ANTRAGSTELLER.
  2. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  3. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  4. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  5. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  6. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  7. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  8. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  9. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  10. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  11. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  12. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  13. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  14. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  15. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  16. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  17. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  18. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  19. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  20. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  21. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  22. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  23. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  24. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.
  25. Die Zeichnung ist in 1:200 zu verkleinern und ist eine Kopie zu erstellen.

