

STADT ESSEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7/98
"FRANKENSTRASSE / HEISINGER STRASSE
(STADTWALDPLATZ)"**

**Stadtbezirk II
Stadtteil: Stadtwald**

BEGRÜNDUNG
gem. § 9(8) BauGB

**atelier stadt & haus
Essen, 21.04.1999**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/98
"Frankenstraße / Heisinger Straße (Stadtwaldplatz)"
in Essen-Stadtwald**

**Begründung
gem. § 9(8) BauGB**

Vorhabenträgersgemeinschaft:

GAGFAH, Rüttenscheider Straße 30-34, 45128 Essen
Tel.: 0201/7294-0 Fax: 0201/7295-250

Großmann Immobilien-Management GmbH, Moltkeplatz 34, 45128 Essen
Tel.: 0201/89500-0 Fax: 0201/89500-66

Planungsrechtlicher Teil:

atelier stadt & haus, Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Schürmannstr. 25 a, 45136 Essen
Tel.: 0201 / 265016 Fax: 0201 / 265018

Hochbau:

Architekturbüro Inbo Berlin, Altmoabit 108 a, 10559 Berlin
Tel.: 030/391-1098 Fax: 030/391-1098

Baugrund/Altlasten/Versickerung:

UCON Ingenieurgesellschaft Dr. Riedel – Dr. Odenthal GmbH, Kohlenstraße 70, 44795 Bochum
Tel.: 0234/43695-96

Vermessung:

Dipl. Ing. Ralf Amscheidt, Kettwiger Straße 58, 45127 Essen
Tel.: 0201/231693 Fax: 0201/231913

Inhalt

1.	Neue Wohn- und Geschäftshausbebauung am Stadtwaldplatz	4
2.	Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
3.	Bestandssituation	7
3.1	Lage im Stadtgebiet	
3.2	Städtebauliche Prägung	
3.3	Grünbestand	
3.4	Bodenverhältnisse / Altlasten	
3.5	Immissionssituation	
3.6	Infrastrukturelle Situation	
4.	Ziele und Auswirkungen der Planung	12
5.	Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	
5.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	
5.3	Erschließung	
5.4	Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	
5.5	Immissionsschutz	
5.6	Kennzeichnungen / Hinweise	
6.	Flächenbilanz	18
7.	Bodenordnung	18
8.	Kosten	18
9.	Auswirkung der Planung	19

1. Neue Wohn- und Geschäftshausbebauung am Stadtwaldplatz

Der Stadtwaldplatz bildet in Verbindung mit dem östlich anschließenden Abschnitt der Frankenstraße das räumliche und funktionale Zentrum des Stadtteils. Der Stadtwaldplatz selber wird derzeit noch überwiegend durch die großen Verkehrsflächen für den Individualverkehr sowie für die Verknüpfung der unterschiedlichen Ebenen und Linien des ÖPNV geprägt, die seit der Aufgabe des Straßenbahnverkehrs nicht mehr benötigt werden. Es besteht damit die Chance, durch den Rückbau der Verkehrsflächen, der Umgestaltung des Platzes und der Einfügung einer ergänzenden Bebauung eine städtebauliche Aufwertung und Identifikationsbildung des zentralen Platzes und eine Stützung und Stärkung der Stadtteilzentrumfunktion zu erreichen.

Die unmittelbar an die ehemalige Gleisschleife angrenzende Bebauung südlich der Straße „Stadtwaldplatz“ ist nur unzureichend auf die Freifläche ausgerichtet. Eine Umgestaltung der Fläche ohne eine zusätzliche Bebauung würde eine stadträumliche Einbindung vermissen lassen und die Chance würde vertan, durch eine Neubebauung eine klare stadträumliche Struktur zu schaffen. Daher hat der Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung vier Investoren bzw. Planungsbüros aufgefordert, städtebauliche Konzepte für den Umbau des Stadtwaldplatzes vorzulegen. Diese wurden gemäß dem Auftrag des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung den Bürgern in der Zeit vom 13.01.1997 bis 27.01.1997 im Rahmen einer Ausstellung in der Gesamtschule Essen-Süd vorgestellt. Die eigentliche Bürgeranhörung fand am 27.01.1997 ebenfalls in der Gesamtschule Essen-Süd statt.

Aufgrund der Auswertung der Ergebnisse der durchgeführten Bürgeranhörung sowie der Prüfung und Beurteilung der städtebaulichen Konzepte durch die Stadt Essen wurde vorgeschlagen, die weitere städtebauliche Entwicklung des Bereiches Stadtwaldplatz auf der Grundlage des Entwurfes des von der Investorengemeinschaft Gagfah/Großmann beauftragten Architekturbüros INBO Architekten und Ingenieure Berlin, weiter zu betreiben.

Den im Rahmen der Bürgeranhörung und weiteren Erörterung in den politischen Gremien vorgebrachten Anregungen zu diesem Konzept wurde mit der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption weitgehend gefolgt. Diese Bedenken betrafen insbesondere die Größe des verbleibenden Platzes, den Erhalt des Baumbestandes und die Durchführung eines Workshops zur Gestaltung des künftigen Stadtwaldplatzes.

Dieser fand am 07.11.1997 in der Stiftsschule statt. Nach einer umfassenden Einführung in das Thema wurden von den anwesenden Bürgern zwei Varianten zur Platzgestaltung erarbeitet. Diese wurden dokumentiert und bilden die Grundlage für die Durcharbeitung der Platzgestaltung durch das Architekturbüro.

Die Grundidee des städtebaulichen Entwurfes besteht in der Weiterführung der beidseitigen Bebauung entlang der Frankenstraße bis zum neuen Stadtwaldplatz. Die geplante Bebauung nimmt die sich abzeichnende Blockrandschließung und deren Maßstäblichkeit im umgebenden Gebiet auf und formt sie aus. Durch eine vertikal betonte Bebauung im Kreuzungsbereich der Heisinger Straße und der Frankenstraße erhält der Platz einen städtebaulichen Merkmalspunkt. Dieses „Turmgebäude“ an der Nord-West-Ecke des Platzes faßt den Raum und begrenzt ihn gegen die städtebaulich sehr undefinierte Situation der Heisinger Straße und der Wittenbergstraße. Seine der Flucht der Heisinger Straße zugekehrte Fassade bildet eine Stadt- und Schauffront und wirkt als weithin sichtbares Signal. Zudem bildet er eine Orientierungshilfe am Knotenpunkt wichtiger innerstädtischer Verkehrsverbindungen.

Die Architektur orientiert sich in Maßstäblichkeit, Baukörperhöhe und Dachform an der umgebenden Bebauung. Das Wohnen in den oberen Geschossen nimmt Elemente der umliegenden Wohnbebauung auf. Bei Sockelbau und Turm werden neue Formen verwendet, da in der Umgebung keine vergleichbaren Gebäude vorhanden sind. Der Turmbau soll als Gewerbe- und Bürohaus genutzt werden, im Staffelgeschoß kann eine besondere Nutzung vorgesehen werden.

Läden sind nur in den Erdgeschossen vorgesehen. Größtenteils erhalten sie Arkaden als „öffentliche“ Vorzonen. Die Wohnnutzung liegt in den oberen Geschossen. Vorgesehen sind Maisonettewohnungen, die über einen innenliegenden Laubengang erschlossen werden. Der auf der oberen Ebene liegende Wohn- und Eßbereich ist mit einer komfortablen Sonnenterasse verbunden und bietet eine großzügige Atmosphäre.

Der Bereich südlich des Stadtwaldplatzes wurde aufgrund seiner unmittelbaren Verflechtung mit dem Bereich des Stadtwaldplatzes in die Überlegungen zur städtebaulichen Konzeption einbezogen. Durch die vorgesehenen Laden- und Büroflächen sowie Wohnungen im Obergeschoß kann die beabsichtigte Belebung des Stadtwaldplatzes zusätzlich unterstützt werden. Die Gebäude sollten die Formensprache der auf dem Stadtwaldplatz geplanten Gebäude aufnehmen und bezüglich der baulichen Höhenentwicklung zwischen diesen und der bereits bestehenden Baustruktur der Heisinger Straße vermitteln.

Die ursprüngliche Absicht, auch dieses Areal förmlich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen, wird aufgrund der Tatsache, daß es sich hier um einen Bereich handelt, der auch gem. § 34 BauGB bebaubar ist, nicht weiterverfolgt.

Durch die Neubebauung entsteht ein wohlproportionierter, halboffener Platz, der sich mit seiner Schmalseite zur Frankenstraße öffnet. Eine Öffnung zur Heisinger Straße macht ihn aber auch in diese Richtung erlebbar. Es entsteht ein ruhiger Platz, der durch eine begrünte Übergangszone an einen Hauptverkehrsweg (Frankenstraße) angebunden ist. Er bietet Raum für verschiedene Aktivitäten und Veranstaltungen wie z.B. Märkte, Stadteilfeste, Musik- sowie Theaterveranstaltungen und schafft Platz für Skulpturen, Performances sowie Installationen.

Die Gestaltung des Platzes nimmt die im Rahmen eines Bürgerworkshops vorgebrachten Anregungen und Gestaltungsvorschläge auf. So wird der vorhandene Höhenunterschied durch eine Aufteilung des Platzes in zwei Ebenen bewältigt, die durch eine breite Treppe mit integrierten Rampen für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen miteinander verbunden sind. Bei Veranstaltungen kann der südliche Teil des Platzes dann als Bühne und Veranstaltungsschwerpunkt dienen, während der nördliche Bereich als Zuschauerraum dienen kann. Der nördliche Platzbereich soll weitgehend von Möblierung und Grünbewuchs frei gehalten werden, um hier flächenintensive Nutzungen wie z.B. den Wochenmarkt unterzubringen. Dagegen sind in Verlängerung der Straße „Stadtwaldplatz“ im höher gelegenen Platzteil Baumpflanzungen sowie die Errichtung eines Spielpunktes für Kleinkinder vorgesehen.

Die zukünftige Platzfläche wird insgesamt ca. 1700 qm betragen. Der Wochenmarkt kann in seiner jetzigen Größe auch in Zukunft im nördlichen Platzbereich stattfinden.

Die Straße „Stadtwaldplatz“ verbindet als „Grüne Gasse“ die Leveringstraße mit der Heisinger Straße und zeichnet sich durch einen viel intimeren Charakter, als ihn die umgebenden Straßen haben, aus. Sie beginnt an der Heisinger Straße als Fußgängerbereich, begrenzt den neuen Stadtwaldplatz zu dem südlich angrenzenden Grundstück und findet im östlichen Bereich als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ihren Abschluß.

2. Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für die angestrebte Wohn- und Geschäftsbebauung besteht am vorgesehenen Standort weder nach den § 30 noch nach den §§ 33 bis 35 Baugesetzbuch (BauGB) derzeit eine planungsrechtliche Zulässigkeit. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Vorhaben nicht zulässig.

Die Vorhabenträgersgemeinschaft hat daher mit Datum vom 01.07.1998 den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der Stadt Essen eingereicht. Sie ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage, den von ihr vor-

gelegten Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der zu vereinbarenden Fristen durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frankenstraße / Heisinger Straße (Stadtwaldplatz)“ stellt gleichzeitig den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dar. Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird sich die Vorhabenträgergemeinschaft gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichten.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frankenstraße / Heisinger Straße (Stadtwaldplatz)“ liegt in der Gemarkung Heide, Fluren 11 und 23 des Stadtteiles Stadtwald im Stadtbezirk II. Er umfaßt Teile der Flurstücke 122 und 179.

Er erstreckt sich auf das Gebiet des Stadtwaldplatzes und Teile des derzeitigen Verlaufes der Frankenstraße nordöstlich des Einmündungsbereiches der Frankenstraße in die Heisinger Straße. Das Plangebiet wird im Westen durch die Heisinger Straße begrenzt. Im Norden wird die Grenze durch die Frankenstraße gebildet, wobei öffentliche Verkehrsflächen, die künftig nicht mehr benötigt werden, in das Plangebiet einbezogen werden. Im Osten verläuft sie entlang der Leveringstraße sowie im Süden entlang der Grenzen der an die Straße „Stadtwaldplatz“ angrenzenden Grundstücke.

Der genaue Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in dem Plan „Planungsrechtliche Festsetzungen“ durch eine unterbrochene, schwarze Linie geometrisch eindeutig abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt in diesen Grenzen insgesamt ca. 0,53 ha.

Planungsrechtliche Vorgaben - FNP -

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellung einer allgemeinen Grün- und Freifläche, von Wohnbauflächen für die Fläche der Straße „Stadtwaldplatz“ sowie von überörtlichen oder örtlichen Hauptverkehrsstraßen im Bereich des Stadtwaldplatzes.

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird parallel zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Darstellung der allgemeinen Grün- und Freifläche im Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche geändert. Weiterhin erfolgt eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche, so daß an dieser Stelle im FNP ebenfalls die Darstellung von Wohnbauflächen erfolgen soll. Mit Wirksamkeit dieser Flächennutzungsplanänderung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Frankenstraße / Heisinger Straße (Stadtwaldplatz)“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Bestandssituation

3.1 Lage im Stadtgebiet

Der Stadtteil Stadtwald erfüllt den Charakter eines ausgeprägten Wohnstandortes im Nahbereich ausgedehnter Grünflächen des Stadtwaldes und des Schellenberger Waldes. Gewerblich genutzte Flächen sind nur in sehr untergeordnetem Umfang vorhanden. Der Standort ist über das innerstädtische Hauptstraßennetz gut an die benachbarten Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Frankenstraße sind die Anschlußstellen Bredeneu, Rüttenscheid, Bergerhausen und Essen-Süd der BAB - A 52 in einer Entfernung von jeweils ca. zwei bis vier Kilometern erreichbar. Das Stadtzentrum von Essen ist in ca. 4 Kilometer Entfernung über die Wittenbergstraße (K 3) ebenfalls gut vom Plangebiet aus zu erreichen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Frankenstraße eine Bushaltestelle der Linien 142, 152 und 194 sowie die Endhaltestelle der Linien 144 und 175. Dabei verkehren die Linien 142 und 152 zwischen Kettwig und Rellinghausen und die Buslinie 194 zwischen Bredeneu/Haarzopf und Gelsenkirchen-Hauptbahnhof. Eine weitere Haltestelle der Cityexpress-Buslinien 45 und 46 (Flughafen Essen/Mülheim bzw. Kray-Leithe – Heisingen) sowie der Buslinie 175 (Stadtwaldplatz – Schloß Schellenberg) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Weiterhin befindet sich einer Entfernung von ca. 100 m der Haltepunkt Essen-Stadtwald der S-Bahnlinie S 6 (Essen - Düsseldorf).

3.2 Städtebauliche Prägung

Der Stadtteil Stadtwald weist eine lockere, im allgemeinen offene Wohnbebauung auf, die entlang der Frankenstraße in eine verdichtete, teilweise geschlossene Bebauung übergeht. Der überwiegende Teil der Bebauung ist durch eine zweigeschossige Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung mit Vorgartenzone geprägt. Insbesondere am Verlauf der Frankenstraße sind auch dreigeschossige, direkt an die Straßenparzelle angrenzende, Gebäude vorhanden.

Zentrale Funktionen für den Stadtteil sind im wesentlichen entlang der Frankenstraße vorzufinden. Die Erdgeschosse der Gebäude beherbergen in der Regel Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, teilweise werden auch ganze Gebäude gewerblich genutzt. Die bandartige Zentrumsstruktur erstreckt sich entlang der Frankenstraße bis zum angrenzenden Stadtteil Rellinghausen.

Eine Konzentration an Infrastruktureinrichtungen findet sich im Bereich des Stadtwaldplatzes. Hier finden sich neben Versorgungseinrichtungen für Dinge des täglichen Bedarfes auch Banken und eine Postfiliale. Die dreigeschossige Bauzeile aus der Nachkriegszeit nördlich der Frankenstraße ist ebenso wie die Bebauung an der östlichen Begrenzung des jetzigen Stadtwaldplatzes durch eine dreigeschossige Bebauung mit Einzelhandelsnutzung in der Erdgeschoszone geprägt.

Dagegen weicht die Bebauung südlich des Stadtwaldplatzes teilweise von der vorherrschenden Bauweise ab. Entgegen einer II- bis III-geschossigen Bebauung mit Satteldach, wie sie auch an dem Gebäude der Post im Kreuzungsbereich zur Heisinger Straße vorzufinden ist, weist ein benachbartes Bankgebäude VI-Geschoße und ein Flachdach auf. Dadurch wirkt es im Straßenbild der südlich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife verlaufenden Erschließungsstraße „Stadtwaldplatz“ als Fremdkörper.

Zentrum der umgebenden Bebauung und des Stadtteiles ist der Stadtwaldplatz selber. Er weist bei einem rechteckigen Grundriß eine Größe von ca. 140 x 80 m auf. Die überwiegende

Fläche des Platzes wird von Verkehrsflächen in Anspruch genommen, nur im südlichen Bereich ist ein Teil als Grünfläche gestaltet. Zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen der Frankenstraße, die jeweils zwei bzw. drei Fahrspuren aufweisen, befindet sich auf der Fläche der ehemaligen Straßenbahngleise eine separate Busspur und zu beiden Seiten Bussteige. Der Straßenbahnverkehr ist im Zuge der gesamtstädtischen Verkehrskonzeption für den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahnen und Spurbus) aufgegeben worden. Zwischen Fahrbahn und der Busspur wird die Nutzung der verbleibenden Flächen seither als Stellplätze geduldet. Südlich der Fahrbahn der Frankenstraße schließt sich ein weiterer Bussteig an.

Im südöstlichen Platzbereich befindet sich die ehemalige Straßenbahnwendeschleife, deren Funktion mit der Einführung des Spurbusses weggefallen ist. Die Fläche innerhalb der ehemaligen Wendeschleife wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Südwestlich befindet sich die o.g. Grünfläche, die jedoch aufgrund ihrer Lage zwischen der Umzäunung der Wendeschleife, einer Trinkhalle und der Böschung im Süden eine sehr geringe Aufenthaltsqualität aufweist. Der südlich anschließende Raum wird durch die Straße „Stadtwaldplatz“ in Anspruch genommen, die die Leveringstraße mit der Heisinger Straße verbindet und der Erschließung der südlich angrenzenden Bebauung (Post, VI-geschossiges Bankgebäude) dient.

Die städtebauliche Ausprägung des Stadtwaldplatzes in seiner jetzigen Form ist als unbefriedigend zu bewerten. Da an der südwestlichen Platzseite keine Raumkante vorhanden ist, kann der Platz schwer als solcher definiert werden. Dieser Eindruck wird noch verstärkt durch nicht oder nur unzureichend auf die Freifläche ausgerichtete Gebäude und das ungeordnete Nebeneinander der Verkehrsfunktionen. Nicht zuletzt durch die große Anzahl an Parkplätzen besitzt der Platz so gut wie keine Aufenthaltsqualität. Dadurch kann der Platz auch seine Funktion als Ort für stadtteilbezogene Aktivitäten wie den wöchentlich stattfindenden Markt oder Stadtteilstelle bisher nicht befriedigend erfüllen.

3.3 Grünbestand

Der überwiegende Teil des Stadtwaldplatzes und ein Großteil des Plangebietes stellt sich als versiegelte Verkehrsfläche dar. Grün- und Freiflächen finden sich südwestlich der Straßenbahnwendeschleife als eine ca. 500 m² große Grünfläche und als Böschungstreifen östlich bzw. südlich der Wendeschleife. Insgesamt sind im Plangebiet derzeit ca. 1050 m² der Gesamtfläche unversiegelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich eine relativ große Anzahl an Gehölzen. Insgesamt sind 40 Bäume mit einem Kronendurchmesser von bis zu 15 m und einer Höhe von bis zu 16 m auf dem Flurstück 179 vorhanden. Dabei handelt es sich in der Mehrzahl um Laubbäume. Auf dem Stadtwaldplatz befindet sich ein Großteil der Bäume im Verlauf des Böschungstreifens und ein geringer Teil von 8 Bäumen auf der Grünfläche südwestlich der Wendeschleife. 3 Bäume befinden sich nordwestlich der Wendeschleife im Bereich der Bushaltestelle.

3.4 Bodenverhältnisse / Altlasten

Die UCON Ingenieurgesellschaft wurde beauftragt, eine Untersuchung hinsichtlich der anstehenden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse durchzuführen und Angaben zur zweckmäßigsten Gründungsart und -tiefe zu liefern. Zur Erkundung des Untergrundes wurden 8 Bohrungen mit der Rammkernsonde bis in 1,3 bis 3,5 m Tiefe ausgeführt. Die räumliche Verteilung der Untersuchungsstellen ergab sich aus der derzeitigen Nutzung der Untersuchungsfläche.

Die Geländeoberfläche des Grundstückes ist nahezu eben ausgebildet. Der größte Höhenunterschied beträgt ca. 0,7 m. Der Bodenaufbau setzt sich aus Auffüllungen, feinsandigem Schluff und Tonstein/Schluffstein zusammen. Unter der Geländeoberfläche wurden zunächst

aufgefüllte Böden angetroffen, die sich aus unterschiedlichen Materialien zusammensetzen. Die Mächtigkeit der Auffüllungen beträgt im überwiegenden Bereich zwischen 0,3 und ca. 1,3 m; lediglich im südwestlichen Bereich des Grundstückes wurde eine tieferreichende Auffüllung bis in 1,8 m Tiefe erbohrt. Im Bereich der Gleisanlagen ist im Untergrund mit verbleibenden Fundamenten, Mauern, Ver- und Entsorgungsleitungen zu rechnen.

Als gewachsener Boden steht unterhalb der Auffüllung örtlich feinsandiger Schluff (Lößlehm) an. Die Basis des Lößlehms wurde in Tiefen von 1,6 bis 2,2 m erbohrt. Darunter befindet sich Ton- und Schluffstein des flözführenden Oberkarbons. Zwar wurde kein Kohleflöz erbohrt, doch kann nicht ausgeschlossen werden, daß bei den Ausschachtungsarbeiten ausstreichende Kohleflöze angetroffen werden.

Während der Bohrarbeiten konnte an keiner Bohrung ein Grundwasserzulauf festgestellt werden. Darüber hinaus muß aber davon ausgegangen werden, daß in Abhängigkeit von Niederschlägen auch meßbare Wasserstände auftreten können. Es werden fortlaufende Messungen empfohlen.

Bezüglich der Deponierungsfähigkeit der Böden kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß die gewachsenen Böden nicht kontaminiert sind und voraussichtlich der Deponieklasse 1 zugeordnet werden können. Eine Zuordnung der aufgefüllten Böden in Deponieklassen ist jedoch erst nach einer entsprechenden Deponiefähigkeitsuntersuchung möglich.

Im Rahmen der durchgeführten orientierenden Altlastenerkundung wurde lediglich an einer Stelle der Prüfwert B der Hollandliste für Kupfer sowie der Toleranzwert der Nutzungs- und schutzgutbezogenen Orientierungswerte für Schadstoffe in Böden (Eikmann und Kloke, 1993) für Phenole überschritten. Bei der geplanten Nutzung des Baugrundstückes werden die im Boden verbleibenden Bodenhorizonte mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten allerdings versiegelt. Damit geht von den festgestellten Bodenbelastungen keine Gefährdung über die Gefährdungspfade „Direktkontakt“ bzw. „Verwehung von Staub“ aus. In den zukünftigen Grünbereichen um die Gebäude sollte die Auffüllung vorsorglich im Rahmen gärtnerischer Gestaltungsarbeiten mit mindestens 0,3 m kulturfähigem Oberboden abgedeckt werden.

3.5 Immissionssituation

Die vorgesehene Bebauung liegt unmittelbar an den stark befahrenen Straßen Frankenstraße und Heisinger Straße. Die Frankenstraße weist im betroffenen Abschnitt ein Verkehrsaufkommen von ca. 20.000 Kfz/Tag auf, im betroffenen Abschnitt der Heisinger Straße zwischen der Einmündung der Frankenstraße und Lerchenstraße verkehren 27.000 Kfz/Tag. Die Leveringstraße weist derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 2.000 Kfz/Tag auf. Damit werden für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Vom atelier stadt & haus wurde zur Bestimmung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen eine Berechnung der Straßenverkehrslärm-Immissionen gemäß den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) durchgeführt. Demnach ist für die heutige Situation ein Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags an der Frankenstraße und der Heisinger Straße zu verzeichnen. In der Leveringstraße liegt der Beurteilungspegel derzeit bei ca. 65 dB(A) tags. Für die Nachtsituation liegt der derzeitige Beurteilungspegel bei bis zu 63 dB(A) im Bereich der Franken- und der Heisinger Straße und 55 dB(A) entlang der Leveringstraße.

Nach der Realisierung des Vorhabens und dem Umbau der Frankenstraße ist eine geringfügige Pegelerhöhung an einigen Immissionsorten von unter 3 dB(A) zu verzeichnen. Insgesamt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts als auch von allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A), von denen bei der Berechnung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ausgegangen wird, überschritten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird den Belangen des

Schallschutzes durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Durch die Einfahrt der Tiefgarage in der Leveringstraße wird nur eine geringe Erhöhung des derzeitigen Beurteilungspegels bedingt, da die Pegel aus dem Tiefgaragenverkehr deutlich unterhalb der Emissionen liegen, die von den umliegenden Straßen verursacht werden.

3.6 Infrastrukturelle Situation

ÖPNV

Durch die bestehenden Buslinien und die S-Bahn-Linie ist eine sehr gute Versorgung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt (siehe Pkt. 3.1). Allerdings ist die Lage und Anordnung der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, teilweise am Rand der Fahrbahnen und teilweise zwischen den Richtungsfahrbahnen der Frankenstraße, derzeit nicht befriedigend. Mit dem Umbau der Frankenstraße wird auch in diesem Bereich eine Verbesserung der Zugänglichkeit der Haltestellen erreicht.

Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die Frankenstraße soll entsprechend der Entwurfsplanung der Stadt Essen umgebaut werden. Mit dem Umbau ist eine Reduzierung des Gesamtquerschnittes verbunden, so daß die für den eigentlichen Straßenverlauf nicht mehr benötigten Grundstücksflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden können.

Ruhender Verkehr

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt für den Gebäudekomplex auf der Fläche des jetzigen Stadtwaldplatzes überwiegend in einer Tiefgarage. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich im mittleren Abschnitt der Leveringstraße und weist eine Entfernung von mindestens 30 Metern zum Kreuzungsbereich der Frankenstraße auf, so daß gewährleistet ist, daß der Verkehrsfluß auf den Hauptverkehrsstraßen nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird dadurch eine zusätzliche Belastung des südlichen Bereichs der Leveringstraße durch den Parkverkehr verhindert.

Innerhalb der Tiefgarage sind insgesamt 85 Stellplätze vorgesehen. Weiterhin werden im Bereich der „Grünen Gasse“ und der Leveringstraße 17 oberirdische Stellplätze auf den Grundstücksflächen des Vorhabenträgers errichtet, so daß die für das Vorhaben bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden können. Von diesen Stellplätzen sollen mindestens 17 Stellplätze öffentlich zugänglich sein und bewirtschaftet werden. Die Sicherung dieser Maßnahme, die den Verlust von öffentlich zugänglichen Stellplätzen im Bereich des Stadtwaldplatzes mindert, erfolgt über eine entsprechende Vereinbarung im Rahmen des Durchführungsvertrages.

Dennoch verbleibt nach Realisierung des Bauvorhabens und dem Umbau der Frankenstraße im Bereich des Stadtwaldplatzes ein Stellplatzdefizit. Derzeit sind in der unmittelbaren Umgebung des Stadtwaldplatzes 132 öffentlich zugängliche Parkplätze vorhanden (davon 55 in-

nerhalb des Plangebietes). Auf den ehemaligen Straßenbahngleisen stehen derzeit weitere 51 Stellplätze zur Verfügung, die allerdings gemäß den politischen Beschlüssen nur für den Übergangszeitraum zwischen der Stilllegung der Straßenbahn und einer Umgestaltung der Frankenstraße als Parkplatz dienen sollten.

Nach Realisierung der Baumaßnahmen verbleiben ca. 65 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Die entfallenden 63 Stellplätze (bzw. 114 unter Einrechnung der geduldeten Stellplätze) können nicht vollständig ersetzt werden.

Parallel zur Realisierung des Bauvorhabens sollen auf der sogenannten „Dreiecksfläche“ im nördlichen Kreuzungsbereich Frankenstraße / Witteringstraße insgesamt 29 öffentliche Parkplätze errichtet werden. Dadurch ist gesichert, daß die Grünfläche für Parkplätze nur in Anspruch genommen wird, wenn das geplante Vorhaben tatsächlich planungsrechtlich gesichert ist. Unter Einberechnung der Stellplätze auf der „Dreiecksfläche“ reduziert sich das gesamte Stellplatzangebot nach Umsetzung der Planung auf 98 Stellplätze.

Zur Kompensation des Stellplatzdefizites ist weiterhin die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung vorgesehen. Damit kann insbesondere die Nutzung dieser Stellplätze für Kunden verbessert werden. Dies ermöglicht eine ca. 4-fache Nutzung pro Stellplatz je Tag, so daß insgesamt ausreichend Stellplätze für den Kundenverkehr angeboten werden können.

Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens

Die Realisierung der neuen Bebauung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen für die angrenzenden Straßen, insbesondere der Leveringstraße und der Frankenstraße, verbunden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Franken- und der Heisinger Straße wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem und in das Plangebiet verträglich abgewickelt und die zusätzliche Belastung für die umgebende Wohnbebauung als nicht erheblich angesehen. Durch die Lage der Tiefgarage im mittleren Abschnitt der Leveringstraße in geringer Entfernung zum Kreuzungsbereich Frankenstraße wird die Belastung der umliegenden Bebauung minimiert.

Fuß- und Radwege

Fußwege befinden sich zu beiden Seiten der im Umfeld vorhandenen Straßen. Eigenständige oder straßenbegleitende Radwege sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Mit dem Umbau der Frankenstraße sollen entlang des Plangebietes straßenbegleitende Radwege geschaffen werden.

Erschließung des Stadtwaldplatzes

In Abstimmung mit der Stadt Essen erfolgt nach der Realisierung des Bauvorhabens die Erschließung des Stadtwaldplatzes für Marktfahrzeuge und sonstige befugte Benutzer von der Heisinger Straße aus. Die hier vorhandene Busbucht besitzt eine ausreichende Aufstelllänge für Busse, so daß keine Konflikte zwischen Marktbenutzern und dem öffentlichen Personennahverkehr zu erwarten sind.

Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet selbst verlaufen Leitungen verschiedener Versorgungsträger, die sich zum Teil innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Flächen befinden. Dazu gehören:

- Abwasserkanal der Stadtwerke Essen AG
- Fernmeldekabel, Gasleitungen und Wasserleitungen der Stadtwerke Essen AG

- Hauptkabeltrassen der RWE Energie AG
- Fernmeldekabel der Telekom AG.

Innerhalb der Straße „Stadtwaldplatz“ verlaufen neben den Kabeltrassen und den Gasleitungen ein Abwasserkanal der Stadtwerke Essen AG mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 3,0 m. Die Leitungen bzw. der Kanal verlaufen außerhalb der vorgesehenen überbaubaren Flächen und werden durch die Festsetzung des Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert.

Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Kabel verläuft jedoch innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Flächen. Hier ist eine Verlegung entweder in den öffentlichen Straßenraum der Frankenstraße oder der Straße „Stadtwaldplatz“ erforderlich.

Abwassertechnisch ist der Bereich erschlossen. Die Beseitigung des Schmutzwassers kann durch die Verlegung einer Kanalisation mit Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Heisinger- oder Frankenstraße erfolgen. Durch diesen Kanal können die Abwässer schadlos abgeleitet und über das weitere vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Rellinghausen zugeführt werden.

Nach Angaben der vom Ingenieurbüro UCON durchgeführten gutachterlichen Begleitung der Versickerungsfähigkeit ist eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (Tonstein/Schluffstein) nicht möglich. Auf die Festsetzung der Versickerung des im Plangebiet anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers gem. § 51 LWG wird daher verzichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswasser soll daher ebenfalls durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation in der Heisinger- und Frankenstraße erfolgen.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Mittelzentrum Rüttenscheid mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 2,0 km zu erreichen, das Stadtzentrum ist ca. 4,0 km entfernt. Die Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt durch die Einzelhandelseinrichtungen im Verlauf der Frankenstraße.

Darüber hinaus sind im näheren Umfeld soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Sportstätten vorhanden.

Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit erforderlichen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

4. Ziele und Auswirkungen der Planung

Der Stadtwaldplatz in seiner derzeitigen Ausformung und Funktion weist eine städtebaulich unbefriedigende Gestaltung auf. Die ungenügende Raumbildung in Zusammenhang mit den großen Verkehrsflächen bietet ein wenig attraktives Erscheinungsbild. Mit einer Neubebauung soll die eigentliche Platzfläche des Stadtwaldplatz als Markt- und Veranstaltungsplatz räumlich gefaßt und attraktiver gestaltet werden.

Mit Wegfall der Straßenbahnlinie und Aufgabe der Wendeschleife ging ein Verlust der Verkehrsfunktion für einen umfangreichen Teil der Platzfläche einher. Seitdem vollzog sich auf den ehemaligen Gleisflächen eine ungeordnete Entwicklung für den Parkverkehr. Der Umbau der Frankenstraße und die Umnutzung von Teilen der Platzfläche erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Integration und sieht neue Funktionszuweisungen vor, die sowohl den Belangen des Verkehrs als auch der Gestaltung des neuen Stadtwaldplatzes Rechnung trägt.

Gleichzeitig bestehen in dem Stadtteil Stadtwald Defizite bei der Versorgung mit Wohnraum. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht neben einer Deckung des Wohnraumbedarfes zusätzliche Einrichtungen zur Stärkung und Stützung der vorhandenen Infrastruktur.

Als Planungsziele stehen insgesamt im Vordergrund:

- Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im Stadtteil Stadtwald
- Realisierung einer Platzfläche, die als eigenständiger „Stadtwaldplatz“ erkennbar und als Markt- bzw. Veranstaltungsplatz nutzbar ist
- Ausbildung neuer und gestalterisch ansprechender Raumkanten zur räumlichen Fassung der Straßen- und Platzflächen
- Realisierung von ergänzenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen an dieser zentralen Stelle im Stadtteil
- Realisierung einer maßstäblichen und gestalterisch hochwertigen Bebauung, auch als Grundlage der Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld
- Schaffung von öffentlich zugänglichen Stellplätzen.

Als Auswirkungen sind im wesentlichen zu erwarten:

- Attraktivitätssteigerung des Stadtteiles Stadtwald und Aufwertung des Stadtwaldplatzes
- Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur
- Erhöhung des Angebotes an Wohn- und Geschäftsflächen
- Reduzierung der Grünfläche und des Baumbestandes im Bereich des Stadtwaldplatzes
- Verringerung der derzeit insgesamt vorhandenen Stell- und Parkplatzzahl (legale und geduldete Parkmöglichkeiten).

5. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen die Realisierung ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in Form von Läden und Büros in Ergänzung der bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld des Stadtwaldplatzes. Darüber hinaus sollen 15 Wohneinheiten in den Obergeschossen errichtet werden. Daher wird für das Baugebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, daß folgende Nutzungen zulässig sind: Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoß; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis 3,5 t; Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Um jedoch die zukünftige Nutzbarkeit der Gebäude nicht übermäßig einzuschränken, werden darüber hinaus die folgenden Nutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Räume für freie Be-

rufe sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Höhenentwicklung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Plangebiet differenziert festgesetzt. Für den größeren Baukörper im Osten des Platzes wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. III-Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht der im Umfeld nächstgelegenen Bebauung an der Nordseite der Frankenstraße. Dagegen werden für das Baufeld im unmittelbaren Einmündungsbereich der Frankenstraße in die Heisinger Straße maximal IV-Vollgeschosse festgesetzt. Damit soll dieser städtebaulich herausragende Bereich, der sowohl den Beginn des Stadtteiles Stadtwald markiert, als auch prägende Funktionen für den zukünftigen Stadtwaldplatz hat, betont werden.

Mit dieser baulichen Höhenentwicklung wird insgesamt eine verträgliche und harmonische Einfügung des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sowie eine Betonung der Ecksituation sichergestellt.

Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 1,2 beschränkt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Höhe von 0,9 zugelassen.

Diese Festsetzungen gewährleisten eine Verdichtung für das Vorhaben Grundstück, die an dieser exponierten Stelle im Stadtteil Stadtwald gewollt und sinnvoll ist. Es wird dadurch sowohl die Herstellung des Stadtwaldplatzes als auch der den Platz fassenden Gebäudekanten ermöglicht. Eine Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl würde entweder eine Verminderung der Platzfläche oder die Verkleinerung der Gebäude nach sich ziehen. Beides wird aus funktionalen, städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Gründen an dieser Stelle nicht angestrebt.

Zum Zentrum des Stadtteiles erfolgt mit den Festsetzungen eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, die vorhandene, zunehmende Verdichtungstendenzen in Richtung auf den Stadtwaldplatz aufgreift und fortführt. Das Bauvorhaben fügt sich damit in die Struktur der vorhandenen Bebauung ein.

Die Verdichtung wird durch verschiedene Maßnahmen, darunter der Festsetzung von begrünten Flachdächern, die als Freifläche für die Wohnnutzung dienen, ausgeglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption wider. Es sollen den Straßenraum und die Platzfläche definierende Teilbereiche im Plangebiet entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

5.3 Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des nördlichen Gebäudekomplexes erfolgt über die Straße „Stadtwaldplatz“ als öffentliche Stichstraße, die als Sackgasse auf der Höhe des Bankgebäudes mit einem abschließenden Wendepunkt für PKW in einer Größe von 12 x 12 m endet. Die Straße soll als verkehrsberuhigte Fläche ausgebaut werden und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vollständig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Um den Baumbestand im Bereich des Stadtwaldplatzes weitgehend erhalten zu können, wird der derzeit in der Örtlichkeit vorhandene Straßenquerschnitt beibehalten.

Die Verkehrsfläche bietet durch ihre bauliche Ausbildung neben der Erschließungsfunktion auch attraktive Zugänge zur vorgesehenen Platzfläche und öffentliche Parkplätze für Besucher der umgebenden Nutzungen (Bankfiliale, Markt).

Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil wird gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur vollständig unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind. Darüber hinaus wird zur planungsrechtlichen Sicherung der oberirdischen Stellplätze an der Leveringstraße und der Straße „Stadtwaldplatz“ festgesetzt, daß Stellplätze auch innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Marktplatzes für die Allgemeinheit werden die vorgesehene Platzfläche sowie die Verbindungen zur Heisinger- und Frankenstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt. Damit wird gewährleistet, daß der Stadtwaldplatz auch in Zukunft für die Öffentlichkeit zugänglich ist und die Funktion als zentraler Veranstaltungs- und Aufenthaltsraum im Stadtteil übernehmen kann. Zudem werden die vorhandenen und benötigten Leitungen der verschiedenen Erschließungsträger planungsrechtlich bestätigt.

5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in den vorhandenen Grün- und Gehölzbestand im Bereich des derzeitigen Stadtwaldplatzes verbunden. Von den vorhandenen 40 Bäumen werden nach Realisierung des Vorhabens 27, zumeist kleinkronige Bäume und Büsche, zugunsten der Bebauung beseitigt. Auch die vorhandene, allerdings wenig genutzte Grünfläche in der Mitte des Plangebietes kann nicht erhalten werden. Dagegen kann ein Großteil des großkronigen Baumbestandes im Plangebiet gesichert werden.

Im Verlauf des Verfahrens ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung und Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft werden nach Abwägung in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Als Minderungsmaßnahme ist ein Teil des vorhandenen Baumbestandes, im wesentlichen entlang der Leveringstraße, zu erhalten. Darunter fällt die größere Weidengruppe im Kreu-

zungsbereich zur Frankenstraße und großkronige Ahornbäume auf der zukünftigen Platzfläche. Die betreffenden Bäume werden jeweils gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Insgesamt können von den derzeit vorhandenen Bäumen 13 in die städtebauliche Konzeption integriert und somit erhalten werden.

Als Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich- und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend den Vorschlägen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen.

Dazu gehört die Begrünung des eingeschossigen Gebäudekomplexes mit Flachdach. Als weitere Ausgleichsmaßnahme werden die Flächen zwischen dem Gebäudekomplex im Osten des Plangebietes und der Leveringstraße mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt und der festgesetzten Flächen für Stellplätze dauerhaft begrünt.

Dennoch verbleibt laut den Berechnungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein Kompensationsdefizit.

Unter Beachtung des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgten Zieles, einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage an Wohnraum zu leisten und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, daß mit dem Vorhaben eine konsequente Innenentwicklung betrieben wird, die vorhandene Infrastruktur nutzt und stabilisiert, wird auf den Nachweis des erforderlichen Kompensationsbedarfes innerhalb des Plangebietes verzichtet.

Zur Kompensation des festgestellten Defizits ist vorgesehen, Baum- und Gehölzpflanzungen im Nahbereich durchzuführen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Durchführung der Maßnahmen und die Abstimmung mit der Stadt Essen festgeschrieben.

5.5 Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der Lage und der Art der vorgesehenen Bebauung werden zur Berechnung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Diese Orientierungswerte werden an den Grundstücksgrenzen der zukünftigen Bebauung des Stadtwaldplatzes überschritten. Da ein aktiver Lärmschutz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheidet, werden Festsetzungen für passive Maßnahmen an den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Diesen liegt die Einhaltung der in der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- genannten Lärmpegelbereiche entsprechend den Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Außenlärm zugrunde. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, daß ein Innenraumpegel von 30 dB(A) für Wohnräume und 35 dB(A) für Büroräume nicht überschritten wird.

Die der Heisinger Straße, der Frankenstraße und der Leveringstraße zugewandten Gebäudefronten werden demnach dem Lärmpegelbereich V zugeordnet. Die nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudefronten der an dem Kreuzungsbereich Heisingerstraße/Frankenstraße liegenden Neubebauung werden dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet. Die südöstliche Gebäudefront der Neubebauung an der Heisingerstraße werden dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Auf Festsetzungen zum Lärmpegelbereich II für die Gebäudefronten zum Innenhof (Straße „Stadtwaldplatz“) wird verzichtet, da heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung Wände und Fenster bereits einen entsprechenden Schallschutz gewährleisten.

Da sich die Gesamtschalldämmung aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, muß die erforderliche Schalldämmung für die Fensterkonstruktion unter Berücksichtigung der Außen-

wand und des Fensterflächenanteiles an der Außenwand ermittelt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, in der dann die speziellen Raumparameter berücksichtigt werden können.

Auf die Durchführung dieser Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn durch Grundrißanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung bereits erreicht wird.

Verwendung emissionsarmer Brennstoffe

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme ausgeschlossen, um den damit verbundenen Schadstoffausstoß zu unterbinden. Die genannten sind nur dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Um in den geplanten Wohnungen bei Bedarf auch Kamine und Kaminöfen zu ermöglichen, kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

5.6 Kennzeichnungen / Hinweise

Kennzeichnungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich betrieben worden. Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse läßt sich darüber hinaus auch nicht ausschließen, daß im Bereich des Plangebietes widerrechtlicher Bergbau Dritter oder aber Bergbau vor der Anlegung von Grubenbildern (sogenannter Uraltbergbau) umgegangen ist. Daher wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine entsprechende textliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen. Um ausschließen zu können, daß der ehemalige Bergbau auch heute noch einwirkungsrelevant sein könnte, wurde von einem Sachverständigenbüro ein entsprechendes Gutachten einschließlich der Durchführung von Probebohrungen erarbeitet. Beeinträchtigungen für die geplante Bebauung sind demnach durch den im Plangebiet umgegangenen Bergbau nicht zu erwarten.

Da im Rahmen der durchgeführten Altlastenuntersuchung in Teilen des Plangebietes geringe Überschreitungen der Toleranz- bzw. Prüfwerte für Kupfer und Phenole festgestellt wurde und eine Kontamination des Bodens im übrigen Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, wird der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zusätzlich wird eine textliche Kennzeichnung dahingehend aufgenommen, daß sämtliche Aushubarbeiten im Plangebiet in Abstimmung mit den Behörden unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen sind. Weiterhin ist kontaminiertes Bodenaushubmaterial nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen. Name, Anschrift und Fachrichtung des beauftragten Fachgutachters sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.

Zudem sind auf allen nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von befestigten und versiegelten Flächen die oberflächennah vorkommenden Anschüttungsböden durch geeigneten Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm auszutauschen oder abzudecken.

Zur öffentlich-rechtlichen Absicherung dieser Maßnahme ist eine entsprechende Baulast eingetragen.

Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zu folgenden Punkten Hinweise aufgenommen:

- Baumschutzsatzung
- Spielplatzsatzung
- Schutz des Baumbestandes bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten.

6. Flächenbilanz

	m ²	%
Baugebiet _____	4690	89,3 %
davon öffentlich zugänglich Flächen/ Stadtwaldplatz	1800	
Öffentliche Erschließungsflächen _____	560	10,7 %
Plangebiet gesamt _____	5250	100 %

7. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die Bebauung als privates Einzeleigentum zu veräußern oder in der Hand des Vorhabenträgers zu belassen. Die Flächen des zukünftigen Stadtwaldplatzes verbleiben im Eigentum der Stadt Essen.

Insgesamt sind bodenordnende Verfahren somit nicht erforderlich.

8. Kosten

Die Baukosten für die Stichstraße am Stadtwaldplatz und den Markt- und Veranstaltungsplatz betragen ca. 1,2 Mio. DM. Die Kosten der Leitungsverlegungen sind im Rahmen der Konzessionsverträge mit der Stadt bzw. des Telekommunikationsgesetzes von den Versorgungsträgern (RWE, Stadtwerke, Telekom) zu übernehmen. Etwaige darüber hinausgehende Kosten trägt die Stadt. Zum Umbau des Stadtwaldplatzes (Frankenstraße) sind GVFG-Mittel beantragt (Fördersatz 80 %). Entsprechend den GVFG-Richtlinien ist davon auszugehen, daß der Zuschußgeber den Grundstückserlös (unter Abzug der der Stadt entstehenden Aufwendungen) mit dem Zuschuß verrechnet. Den Kosten gegenüber stehen die Erlöse aus dem Verkauf zweier Teilflächen des Stadtwaldplatzes sowie der Entschädigung für die Eintragung ei-

ner Grunddienstbarkeit (Unterflurnutzung) zum Bau einer Tiefgarage auf dem sich im städtischen Eigentum befindenden Teilstück des Stadtwaldplatzes.

9. Auswirkung der Planung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein systematisch analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf das Vorhaben.

9.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen:

- Großflächige Bodenversiegelung
- Verhinderung der Grundwasserneubildung
- Beseitigung von Gehölzbeständen

Kompensation:

- Begrünungsfestsetzungen
- Ersatzpflanzungen für entfallende Bäumen
- Begrünung von eingeschossigen Flachdächern

Luft

Beeinträchtigungen:

- Luftschadstoffimmissionen durch Straßenverkehr

Kompensation:

- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen
- Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen

Lokalklima

Beeinträchtigungen:

- Wegfall der klimatisch ausgleichenden Wirkung der Grünfläche und der Bäume

Kompensation:

- Begrünungsfestsetzungen
- Erhalt von Einzelbäumen

Stadt- und Landschaftsbild

Der Planbereich ist im wesentlichen durch großflächige Verkehrsanlagen (Straßenfläche, ehem. Gleisbereiche und Wendeschleife, Parkplätze) geprägt. Der Stadtwaldplatz ist räumlich kaum definiert und als eigenständiger Platz nicht erkennbar. Die vorhandene Grünkulisse stellt derzeit ein bestimmendes Element dar.

Mit Realisierung des Planvorhabens erfolgt eine architektonisch hochwertige Bebauung, die den zukünftigen Platzbereich definiert und begrenzt. Ein Großteil des prägenden Baumbestandes kann erhalten bleiben.

Grünflächen und Erholung

Beeinträchtigungen:

- Wegfall der vorhandenen Grünfläche

Kompensation:

- Anpflanzungsfestsetzungen
- Erhalt von Einzelbäumen
- Anpflanzungen von Bäumen im Umfeld

9.2 Beeinträchtigungen des Vorhabens durch die Umwelt

Boden

Beeinträchtigungen:

- Im Planbereich sind geringe Erhöhungen der Toleranz- bzw. Prüfwerte für Kupfer und Phenole zu verzeichnen.

Kompensation:

- Das Plangebiet wird entsprechend gekennzeichnet, es ist eine Überdeckung der unversiegelten Bereiche in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm vorzunehmen

Lärm

Beeinträchtigungen:

- Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 13 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete um bis zu 18 dB(A)

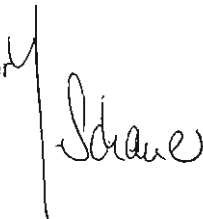
Kompensation:

- Festsetzung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen

Aufgestellt:

Essen, 21.04.1999
atelier stadt & haus

Schauer



Dezernat für Bau und Planung



Best



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Franke