

Gehört zur Verfügung  
Az.: 35.2-15.03 (E. 5/98)  
Bezirksregierung  
Düsseldorf, den 25.10.1999

**Begründung**  
**gemäß §9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs**  
**zum Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**Wohnwertpark Zollverein**

**Stadtbezirk VI            Stadtteil Katernberg**

Essen, den 4.5.1998

## Inhaltsverzeichnis

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

### **II. Rahmenbedingungen und Aufstellungsanlaß**

1. Anlaß der Planung
2. Städtebauliche Situation
  - 2.1. Gesamtsituation
  - 2.2. Bestand außerhalb des Plangebiets
  - 2.3. Bestand innerhalb des Plangebiets
3. Umweltsituation
  - 3.1. Luftbelastung
  - 3.2. Klima
  - 3.3. Boden
  - 3.4. Lärm

### **III. Ziele und Zwecke der Planung**

1. Bisheriges Vorgehen
2. Ziele der Landesplanung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
4. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplans (V + E Plan)

### **IV. Der städtebauliche Entwurf als Grundlage für die Festsetzungen**

### **V. Planinhalt, Festsetzungen**

1. Art der Nutzung, Wohngebiete
2. Maß der Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksfläche
4. Erschließung, Verkehrsflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr
  - 4.1. Erschließung, Verkehrsflächen
  - 4.2. Ruhender Verkehr
  - 4.3. Fuß- und Radwege
  - 4.4. Belastungsflächen

5. Grünflächen / Grünfestsetzungen,  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.1. Öffentliche Grünflächen
  - 5.2. Private Grünflächen
  - 5.3. Bäume
  
6. Auswirkungen der Planung
  - 6.1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
    - 6.1.1. Naturhaushalt und Landschaft
    - 6.1.2. Lokalklima
    - 6.1.3. Gewässer und Grundwasser
  - 6.2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
    - 6.2.1. Boden
    - 6.2.2. Lärm
    - 6.2.3. Geologische Verhältnisse
  
7. Sonstige Festsetzungen

**VI. Zahlenwerte**

**VII. Gutachten zur Planung**

**VIII. Anlagen**

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet in Essen-Katernberg wird in etwa begrenzt

- im Süden durch die Zollvereinstraße
- im Osten durch die 35 m tiefen Grundstücke der Häuser Nr. 17 – 51 an der Westseite der Meerbruchstraße,
- im Norden durch die südliche und östliche Grundstücksgrenze des Hauses Bolsterbaum Nr. 44, ein ca. 60 m langes Stück des Fußes des Bahndammes und die westliche und südliche Grenze des Grundstückes Meerbruchstr. Nr. 51b,
- im Westen durch die westliche Straßenseite des Bolsterbaums.

Darüber hinaus gehört der Weg zwischen den Häusern Meerbruchstr. 51 und 51b zum Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich wird im V+E-Plan durch entsprechende Signatur eindeutig festgelegt.

Eine besondere Signatur kennzeichnet den Verfahrensbereich des Durchführungsplanes.

## **II. Rahmenbedingungen und Aufstellungsanlaß**

### **1. Anlaß der Planung**

Gemäß § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) kann ein Vorhaben- und Erschließungsplan für solche Vorhaben vorgesehen werden, die nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 - 35 BauGB zulässig sind, wenn ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung sowohl des Bauvorhabens als auch der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Einzelheiten werden nach dem Einleitungsbeschuß in einem Vertragswerk zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

Die VEBA Immobilien Baupartner GmbH ist bereit, auf dieser Grundlage preiswerten Wohnungsbau im Plangebiet zu erstellen.

Das 1983 begonnene B-Planverfahren „Bolsterbaum/Katernberger Bach“ (B-Plan Nr. 1182) konnte nach mehreren Offenlagen bislang nicht abgeschlossen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan tritt nunmehr an die Stelle der bisherigen Bauleitplanung.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB vom 27. 8. 1997 „Allgemeine Überleitungsvorschriften“ gelten für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan die Rechtsvorschriften, die bis zum 31. 12. 1997 gültig waren, da das Verfahren vor dem 1. 1. 1998 förmlich eingeleitet wurde. Dem Einleitungsbeschuß zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 21. 8. 1997 vom ASP zugestimmt.

## 2. Städtebauliche Situation

### 2.1. Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt ca. 800 m nördlich des Katernberger Marktes, der den Mittelpunkt des Katernberger Zentrums bildet.

#### öffentliche Wohnfolgeeinrichtungen

Das Plangebiet ist gut mit öffentlichen Wohnfolgeeinrichtungen versorgt. Eine Grundschule liegt 500 m (Luftlinie) entfernt. Ein Kindergarten ist nach 200 m (Luftlinie) zu erreichen.

#### private Dienstleistungen und Einzelhandel

Der Schwerpunkt des Katernberger Zentrums, der Katernberger Markt, liegt ca. 800m (Luftlinie) vom Plangebiet entfernt. Die ersten Geschäfte erreicht man nach 400m. Im Katernberger Zentrum sind alle Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zu erhalten. Die Versorgung mit privaten Dienstleistungen ist gegeben.

#### öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV (Stadtbahn) liegt in ca. 400 m Entfernung (Luftlinie). Von hier erreicht man in kurzer Taktfolge die Zentren von Essen und Gelsenkirchen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes halten Omnibusse von und nach Altenessen.

#### motorisierter Individualverkehr (MIV)

Über die Zollvereinstraße, südliche Grenze des Plangebietes, wird ein Teil des Ost-Westverkehrs im Essener Norden geführt. Das Zentrum Essen, Altenessen und Gelsenkirchen sind gut angeschlossen. Der Weg zu den Autobahnen nördlich des Plangebietes führt über die Schalkerstraße.

#### Grün- und Erholungsflächen

Die östlich des Plangebietes liegende Grünfläche „Katernberger Bach“ ist sehr gut zu erreichen. Sie stellt im Süden und Südwesten die Verbindung her zum Grünbereich der ehemaligen Zeche Zollverein und zum Grünsystem von Altenessen.

Im Norden findet sie Anschluß an den regionalen Grünzug C des IBA-Emscherpark-Systems.

Unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist von der Stadt Essen ein Spielplatz der Kategorie B geplant.

Am nördlichen Ende der Meerbruchstraße liegt eine Bezirkssportanlage.

### 2.2. Bestand außerhalb des Plangebietes

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch Zechensiedlungen entlang der Meerbruchstraße. Diese Siedlung wird in näherer Zukunft modernisiert werden.

Im Norden grenzt eine Gaststätte mit einem großen ehemaligen Biergarten mit altem Baumbestand und der Bahndamm der ehemaligen Industriebahn an das Plangebiet. Im Westen stehen vier 2-geschossige Wohngebäude mit Altenwohnungen.

Daran schließt sich nach Westen eine große Wohnsiedlung aus den 70er Jahren an.

Im Süden, jenseits der Zollvereinstraße, befinden sich 2-3geschossige Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung.

### 2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes stehen 7 alte Zechenhäuser, für die aufgrund des sehr schlechten Bauzustandes eine Abrißgenehmigung beantragt ist.

Die Restfläche besteht aus

1. Hausgärten und Grabeland
2. baumbestandener Rasenfläche
3. einem Reitplatz im Norden.

Das Gutachten „Bemessung der Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung für das Projekt Wohnwertpark Zollverein in Essen“ von Dr. Mahler bewertet eingehend den Bestand.

## 3. Umweltsituation

### 3.1. Luftbelastung

Die Werte der Luftbelastung liegen im Plangebiet unter den Grenzwerten der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft ("TA Luft") vom 27.2.86. Durch die Schließung der Kokerei Zollverein hat sich die Umweltsituation im Essener Norden deutlich verbessert.

### 3.2. Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich des Stadtrandklimas in der Emscherniederung. Bei ungünstiger Wetterlage können sich langandauernde Bodeninversionen mit vermindertem Luftaustausch aufbauen.

### 3.3. Boden

Nach dem vorliegenden Gutachten von ELE, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner vom 3. 7. 1997 liegen im gesamten Plangebiet Wasserdurchlässigkeitswerte vor, die eine ordnungsgemäße Versickerung von stoßweise anfallendem Niederschlagswasser ausschließen. Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser über ein vom Schmutzwasser getrenntes Kanalsystem in ein Regenrückhaltebecken, das in der Grünfläche im nordöstlichen Plangebiet liegt, geführt werden. Von hier wird das Wasser gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Meerbruchstraße eingeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird direkt in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Meerbruchstraße und Bolsterbaum sowie für einen kleinen Teilbereich in die Zoll-

vereinstraße eingeleitet.

Auch wenn im Verfahrensgebiet keine registrierten Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind, wurden unter Hinweis auf den Ministeriellen Erlaß "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (MURL-Erlaß vom 15.05.93) Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Die Untersuchungen zur Bodenhygiene und zur Verwertung von Bodenaushub durch das Ing.-Büro Dr. Albrecht, Herne vom 03.02.98 haben für Teilbereiche des Untersuchungsgebietes Metallgehalte nachgewiesen, die aber nicht außerhalb der rührgebietsüblichen Hintergrundbelastung liegen.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung läßt sich von der vorgefundenen Bodenbelastung nicht ableiten. Um die Übertragung in Kulturpflanzen auszuschließen, ist für einige Teilbereiche ein Bodenaustausch vorgesehen. Hierzu liegt ein mit dem entsprechenden Fachamt der Stadt Essen abgestimmtes Sanierungskonzept vor, welches bis zum Satzungsbeschluß durchgeführt wird.

#### 3.4. Lärm

Die Zollvereinstraße hat eine Belastung von 7000 Kfz pro 24 Stunden. Das Ingenieurbüro Schwetzke und Partner GbR, Dortmund, erarbeitete eine Geräuschmischungs-Untersuchung (letzte Fassung vom 11. 2. 1998). Diese Untersuchung zeigt „daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) vor den Süd-, Ost- und Westfassaden der der Zollvereinstraße nächstgelegenen geplanten Wohnhäuser (südliches Plangebiet) im Tages- und Nachtzeitraum von bis zu  $\Delta L = 10 \text{ dB(A)}$  überschritten werden. Vor allen übrigen Fassaden der hinterliegend geplanten Wohnhäuser sowie vor den Nordfassaden der südlichsten Baureihe werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 unterschritten. Für die in Anlage 3 (des Schallgutachtens) gekennzeichneten Fassaden, vor denen die schalltechnischen Orientierungswerte in DIN 18005 überschritten werden, sind unter Pkt V Nr. 7 dieser Begründung die Festsetzungen der erforderlichen passiven Maßnahmen erläutert.

### **III. Ziele und Zwecke der Planung**

#### **1. Bisheriges Vorgehen**

1983 wurde für den B-Plan 11/82, der das jetzige Plangebiet beinhaltet, die Aufstellung und die Offenlage beschlossen. Nach mehreren Offenlagen konnte das Verfahren bisher nicht abgeschlossen werden.

#### **2. Ziele der Landesplanung**

Der V+E-Plan „Wohnwertpark Zollverein“ entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung. Der Gebietsentwicklungsplanentwurf 1996 stellt den oben genannten Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

#### **3. Entwicklung aus dem FNP**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bis auf den Reitplatz im Norden als Wohnbaufläche dar. Die Fläche des Reitplatzes ist im FNP als allgemeine Grün- und Freifläche dargestellt. Der vorliegende V+E-Plan ist somit gemäß § 7 Abs. 2 BauGB-MaßnG aus dem FNP entwickelt.

#### **4. Ziele und Zwecke des V+E-Plans**

Die Analyse der städtebaulichen Situation und der Umweltsituation zeigt, daß sich das Plangebiet gut für eine Wohnbebauung eignet. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf diesem Grundstück im Norden von Katernberg preiswerten Wohnungsbau als 2geschossige Eigenheime (Doppel- und Reihenhäuser) zu bauen. Für dieses Wohnungsmarktsegment besteht im Essener Norden eine große Nachfrage. Der zu erarbeitende V + E Plan soll die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich klären und die städtebaulich gut erschlossenen und angeschlossenen Flächen einer Wohnbebauung zuführen.

## IV. Der städtebauliche Entwurf als Grundlage für die Festsetzungen

Eine einfache, einprägsame städtebauliche Konzeption, die die besondere Situation dieses Plangebietes und der Umgebung berücksichtigt, soll den Rahmen geben für die Entwicklung eines Wohngebietes, das trotz Kostenreduzierung den Bewohnern sehr gute Wohnqualität bietet. Die 2geschossige Wohnbebauung mit 107 Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenhäusern) besteht aus zwei Teilbereichen: der West- und der Ostbebauung.

Die Ostbebauung nimmt die Gebäudeausrichtung der Meerbruchstraße auf. Die Westbebauung orientiert sich an der Bebauung am Bolsterbaum. Durch die Winkeldifferenz der Ausrichtungen entsteht ein die Bebauung verbindender Grüner Anger mit einer Folge dreieckiger Freiräume entlang einer Baumreihenachse. Entlang dieser Achse wird ein Fuß- und Radweg geführt.

Die Westbebauung besteht aus drei Höfen mit ruhigen, grünen Innenbereichen und lebendigen Eingangsbereichen. Erschlossen werden die Höfe durch drei 5 m breite befahrbare öffentliche Wohnwege. Die beidseitige Erschließungsfunktion der Wohnwege spart Erschließungsfläche, Ver- und Entsorgungsleitungen und schafft Kommunikationsdichte auf den Wegen und an den Eingangsbereichen.

Große zusammenhängende Grünbereiche (Summe der Privatgärten) entstehen im Innenbereich.

Die häufig problematische Situation an von Süden erschlossenen Eingängen wird hier durch die Anordnung von seitlich zugänglichen Doppelhäusern gelöst.

Die Ostbebauung - östlich des Angers Zeilen mit Nord-Süd-Ausrichtung - wird in Verlängerung der befahrbaren öffentlichen Wohnwege über den Anger hinaus über befahrbare Wohnwege erschlossen. Der Grüne Anger ist ein wohngebietsbezogener Freiraum eigener Prägung: Hauseingänge sind auf ihn bezogen. Er bietet Möglichkeiten für Grün-, Erholungs-, Kommunikations- und Spielflächen für alle Altersgruppen. Den Abschluß im Norden bildet ein dreieckiger Platz. Von hier führt ein Weg am Westrand der Kompensationsflächen nach Norden zum Spielplatz B.

Die Baumreihe führt über den Anger hinaus in die Kompensationsfläche. Sie begleitet den Weg am Westrand der Kompensationsfläche.

In Verlängerung des nördlichen befahrbaren Wohnweges führt ein Fußweg in östlicher Richtung zum Grünbereich Katernberger Bach.

## V. Planinhalt, Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung, Wohngebiete

Die Wohngebiete werden entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfs zum überwiegenden Teil als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Der Ausschluß der Ausnahmen gem. §1 Abs.6 Nr.1 i.V.m. §3 Abs.3 BauNVO ist in diesem Zusammenhang textlich festgesetzt, um die Wohnqualität der Siedlung zu gewährleisten. ( textl. Festsetzung Nr. 1.1 ).

Die Gebäude entlang der Zollvereinstraße sowohl in der Ost- als auch in der Westbebauung sollen neben der überwiegenden Wohnfunktion auch die Versorgung des Gebietes mit kleinen Läden und sonstigen nicht störenden Einrichtungen im weiteren Verlauf ermöglichen. Dieser Bereich wird deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um die Wohnruhe des Gebietscharakters zu gewährleisten, werden Ausnahmen gem. §1 Abs.6 Nr.1 i.V.m. § 4 Abs.3 BauNVO in den textlichen Festsetzun-

gen ausgeschlossen. ( textl. Festsetzung Nr. 1.2 ).

## **2. Maß der Nutzung**

Es werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00m über der Straßenachse der nächstliegenden Verkehrsfläche festgesetzt, um insbesondere auf den Maßstab der Häuser in der Zechensiedlung Meerbruchstraße Rücksicht zu nehmen. ( textl. Festsetzung Nr. 3 ).

Zusammen mit den festgesetzten Höchstwerten der BauNVo für Grundflächenzahl 0,4 und Geschößflächenzahl 0,8 können die kosten- und flächensparenden Reihen- und Doppelhäuser verwirklicht werden.

Die textliche Festsetzung 2.1. sichert, daß bei der Berechnung der GRZ und der GFZ die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen mit berücksichtigt werden.

Um eine mögliche nachträgliche Überbauung der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen einzuschränken, wird über die textliche Festsetzung 2.2 die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 30 vom Hundert begrenzt.

## **3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Um das Ziel einer gelockerten Siedlungsstruktur zu erreichen, werden die überbaubaren Flächen auf kleine Hausgruppen mit Längen unter 50m abgestimmt. Für 2 Bereiche wurden überbaubare Flächen mit einer Kante über 50m Länge in Zusammenhang mit der Festsetzung "Offene Bauweise" festgesetzt, um einen minimalen Spielraum für die Realisation zu ermöglichen. Für eine prägnante Straßenraumbildung werden die Baugrenzen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Mit der Festsetzung, daß nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, wird die Umsetzung des Planungsziels sehr guter Wohnqualität für die Westbebauung und die südliche Zeile der Ostbebauung bestärkt. Für die restlichen Zeilen der Ostbebauung wird diese Qualität innerhalb der überbaubaren Flächen auch ohne diese Festsetzung erreicht.

Die Bautiefe beträgt 15 m, um einen geringen Spielraum für die Anordnung der geplanten Doppel- und Reihenhäuser zu gewährleisten. Die Festsetzungen sichern die städtebauliche Idee der hofförmigen Gruppierungen in der Westbebauung und die Idee der Zeilen in der Ostbebauung.

Da bei diesem Vorhaben mit kosten- und flächensparenden EF-Häusern auf eine Unterkellerung verzichtet wird, muß der Bau von ebenerdigen Abstellräumen geregelt werden. Um eine Verbauung der grünen Innenhöfe zu verhindern, sind außerhalb der überbaubaren Flächen ebenerdige Abstellräume nur auf den nach §9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §14 Abs.1 BauNVo festgesetzten Flächen möglich. Dies sind teilweise die Vorgartenbereiche und teilweise die seitlichen Abstandsflächen.

## 4. Erschließung, Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr

### 4.1. Erschließung, Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt für den überwiegenden Teil des Plangebiets über den Bolsterbaum. Nur eine geringe Anzahl von Häusern (12) wird über die Zollver-einstraße erschlossen.

Die innere Erschließung der Westbebauung erfolgt direkt von Bolsterbaum aus über 3 befahrbare Wohnwege, die jeweils vor dem Anger Wendebereiche haben.

Diese Verkehrsflächen sollen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Stra-ßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als verkehrsberuhigter Bereich, verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die Ostbebauung wird in Verlängerung der öffentlichen Mischfläche von befahrbaren Stichwohnen erschlossen, die als Belastungsflächen zur privaten Erschließung festgesetzt werden (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger). Eine Ausnahme bildet die nördliche Zeile der Ostbebauung. Hier wird der befahrbare Wohnweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, als verkehrsberuhigter Bereich, um den öffentlichen Durchgang nach Osten zum Grünbe-reich Katemberger Bach zu sichern.

Die Einfamilienhäuser parallel zur Westgrenze des Angers werden nur fußläufig er-schlossen. Ein Fußweg von max. 45m vom Grundstück zum Abstellplatz des Autos ist im Interesse einer größeren Wohnruhe und besserer Wohnqualität am Anger zu vertreten. Im Ausnahmefall sind die Grundstücke über den 2,5m breiten Fußweg mit dem Auto zu erreichen.

### 4.2. Ruhender Verkehr

Jedem Einfamilienhaus ist eine Fläche von mind. 3,0 x 5,5m für einen Stellplatz bzw. Carport bzw. Garage zugeordnet (siehe Plan Flächenberechnung). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Carports, Garagen und unterge-ordnete Nebenanlagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flä-chen möglich. ( textl. Festsetzungen Nr.4.1 u. Nr.4.2 ).

Textliche Festsetzungen ( Nr. 4.2 ) hierzu begrenzen die Höhe der Anlagen auf 3,00 m, lassen nur **eine** Gemeinschaftsanlage mit nicht mehr als 6 Stellplätzen pro festgesetzte Fläche zu und regeln die Zuordnung der Einzel- und Gemeinschaftsan-lagen zu den Baublöcken.

Für das Wohngebiet sind für 107 Einfamilienhäuser 36 öffentliche Besucherparkplät-ze erforderlich. Diese können auf der Westseite des Bolsterbaums in Senkrechtauf-stellung hergestellt werden. Die verbleibenden 12 Parkplätze der im städtebaulichen Entwurf eingetragenen Senkrechtaufstellung werden den vorhandenen Altenwohnun-gen westlich des Bolsterbaums zugeordnet.

Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung ( Nr.6.1.4 ), daß alle angefangene 7 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, ist die Rhythmisierung der Stellplätze durch alleartige Baumpflanzungen gewährleistet.

#### 4.3. Fuß- und Radwege

In Süd - Nord - Richtung führt von der Zollvereinstraße durch den Anger ein öffentlicher Fuß-/Radweg, der im Norden westlich an der Kompensationsfläche fortgesetzt wird , am Bahndamm nach Nordwesten abknickt und außerhalb des Plangebiets zu einem geplanten Spielplatz führen soll.

Im Anschluß an die nördliche Erschließungsfläche wird ein Fuß-/Radweg zwischen Meerbruchstraße Haus-Nr. 51B und Haus-Nr. 51 festgesetzt. Er schafft die Verbindung nach Osten zum Grünbereich Katernberger Bach.

#### 4.4. Belastungsflächen

Im gesamten Plangebiet werden zur Erschließung im Zusammenhang mit den privaten Wegeflächen folgende Belastungsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch entsprechende Signaturen festgesetzt:

- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Gehrecht zugunsten der Anlieger

### **5. Grünflächen / Grünfestsetzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet wird bei der Abwägung zwischen Inanspruchnahme der Freiflächen für bauliche Zwecke oder des Vermeidens von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dem dringenden Wohnbedürfnis der Bevölkerung in dieser besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen.

Das bedeutet, daß den verbleibenden Grünflächen eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kompensation des Eingriffs zukommt.

Das anliegende Gutachten „Bemessung der Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung für das Projekt Wohnwertpark Zollverein in Essen" und der anliegende Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan begründen im einzelnen die Notwendigkeit der Festsetzungen.

Textlich wird festgesetzt, daß die gesamte Fläche des Plangebietes außer der öffentlichen Verkehrsfläche "Bolsterbaum" Eingriffsfläche ist und im Wege der Sammelzuordnung den Ausgleichsflächen, die gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzt sind, zugeordnet wird. ( textl. Festsetzung ). Nr.6.1 ).

#### 5.1. Öffentliche Grünflächen

Der Bereich des „grünen Angers" bildet zusammen mit den Pflanzungen von Groß-

bäumen (Baumreihe) einen Teil der Ausgleichsmaßnahme für die durch die Baumaßnahmen erfolgten Eingriffe. Er wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Die textliche Festsetzung Nr. 6.1.2 regelt die rahmende Schutzpflanzung und abgestufte Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Vorschrift im Grünordnungsplan:

Die Pflanzung besteht aus einer abgestuften, artenreichen Gehölzpflanzung mit Wildkrautsaum. Blühende Ziergehölze können mit einem Anteil von 10% integriert werden. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist geboten, da sich hier eine öffentliche Grün-, Fuß- und Radwegverbindung zum geplanten Spielplatz nördlich des Plangebiets am Bolsterbaum entwickeln wird.

Der „Grüne Anger“ bildet das Zentrum der Wohnanlage und trägt als lineares städtebaulich markantes Element zur Attraktivität des Gebietes bei, ist Fuß- und Radwegverbindung und dient darüber hinaus der ökologischen Vernetzung der Grünfläche.

Gemäß Gutachten „Bemessung der Kompensation ...“ soll die Fläche der Pferdekoppel im Norden des Plangebiets von 2473m<sup>2</sup> aufgewertet werden zu einer „Feuchtfläche“ mit Sammlung des gesamten Oberflächenwassers der Siedlung. Mit der entsprechenden Bepflanzung trägt diese Maßnahme zu einem wesentlichen Maß zur Kompensation des Eingriffs bei.

Diese 2473m<sup>2</sup> große Fläche wird gemäß §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Textlich wird in Nr. 6.1.1 festgesetzt, daß diese zentrale Ausgleichsfläche gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB mit einer feuchtgebietsspezifischen Flora und Fauna zu entwickeln ist. Sie ist zusätzlich mit einer permanent wasserführenden Wasserfläche als Regenrückhaltebecken für das Niederschlagswasser auf die geplante Bebauung mit Röhrichtpflanzen und Gehölzpflanzung zu versehen. Der Grünordnungsplan führt im einzelnen die Gestaltung aus.

## 5.2. Private Grünflächen

Im Norden entlang des nördlichen Erschließungsweges und im Süden vom Kreuzungsbereich Bolsterbaum/Zollvereinstraße bis zum Beginn des „grünen Angers“ werden private Grünflächen festgesetzt zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 14 Nr.25a BauGB). Diese rahmenden Bepflanzungen dienen der visuellen Einbindung der Bebauung. Sie tragen darüber hinaus zur ökologischen Vernetzung der Grünbereiche bei, sind wichtiger Lebensraum für zahlreiche Insekten- und Vogelarten und dienen der mikroklimatischen Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes. Die Pflanzungen bestehen aus einer abgestuften artenreichen Gehölzpflanzung mit Wildkrautsaum. Sie bilden einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Baumaßnahmen erfolgten Eingriffe.

Gemäß Grünordnungsplan soll die Zone der privaten Hausgärten durch Heckenstrukturen gegliedert werden. Heckenstrukturen sollen Stellplätze einbinden und private gegen öffentliche Flächen abschirmen. Geschnittene Hecken bilden ökologisch vernetzte Strukturen und sind Brut- und Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten. Im Rahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ersetzen die Hecken ehemalige Gehölzstrukturen.

Durchgesetzt werden die Erstellung der Heckenstrukturen und die Begrünung der Hausgärten durch die textlichen Festsetzungen Nr.6.1.3 und 6.1.5.

### 5.3. Bäume

Auf dem Plangebiet müssen 55 Einzelbäume gefällt werden, um die gewünschte kosten- und flächensparende Bebauung verwirklichen zu können. Als Ersatz für die 55 gefällten Bäume werden 64 Bäume gepflanzt :

15 Bäume	Westseite öffentl. Verkehrsfläche Bolsterbaum (textl. Festsetz. 6.1.4)
14 Bäume	Ostseite Bolsterbaum in denvorgärten der Anlieger (textl. Fests. 6.1.4)
10 Bäume	nördliche priv. Grünfläche (zeichnerische Festsetz.)
10 Bäume	südliche priv. Grünfläche (zeichnerische Festsetz.)
4 Bäume	anliegende Grundstücke südl. Verkehrsfläche V1 (textl. Fests. 6.1.4.)
7 Bäume	anliegende Grundstücke südl. Verkehrsfläche V2 (textl. Fests. 6.1.4.)
4 Bäume	anliegende Grundstücke südl. Verkehrsfläche V3 (textl. Fests. 6.1.4.)

Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume sollte bei 20-25cm liegen. Angaben zu den Baumarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Reihe von zusätzlich 30 zeichnerisch festgesetzten Bäumen im „grünen Anger“ und im Westen der Kompensationsfläche bilden zusammen mit den öffentlichen Grünflächen eine eigene Kompensationsmaßnahme, die als Ausgleich für die Flächenversiegelung in die Kompensationsberechnung eingeht (siehe Gutachten „Bemessung der Kompensation ...“).

## 6. Auswirkungen der Planung (UVP-Vorprüfung)

Die UVP ist ein systematisch-analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt bzw. von Auswirkungen durch die Umwelt auf das Vorhaben (Früherkennungssystem)

Die Bewertung der Umweltverträglichkeit wurde vorgenommen und in der Anlage „Mitteilung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnwertpark Zollverein““ beigefügt.

### 6.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

#### 6.1 Naturhaushalt und Landschaft.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich hauptsächlich Hausgärten und Grabeland in ungeordnetem Zustand, baumbestandene Rasenflächen und ein Reitplatz. In dem betroffenen Bereich befinden sich somit keine besonders wichtigen Biotoptypen für den Arten- und Biotypschutz und es gehen auch keine wichtigen ökologischen Raumfunktionen für den umliegenden Stadtraum von ihm aus. Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes führt u. a. zu einer Beseitigung von insgesamt 55 Einzelbäumen, die sich in sehr unterschiedlichem Zustand betreffend ihres Alters und ihrer Vitalität befinden. Die diesbezüglichen Auswirkungen der Planung und die Kompensationsmöglichkeit werden im Gutachten „Bemessung der Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung für das Projekt Wohnwertpark Zollverein in Essen“,

der Arbeitsgruppe Umweltbewertung und -information  
Universität GH Essen, Dr. Gerd Mahler, April 1998 dargelegt.

## 6.2 Lokalklima

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu keiner nennenswerten Veränderung der lokalen Klimakomponenten.

## 6.3 Gewässer und Grundwasser

Entsprechend § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Durch Versiegelung von Flächen aufgrund von Bebauung und Erschließung kann sich eine Veränderung des Abflußverhaltens von Niederschlagswasser ergeben

In Vorfeld der Planungen wurden durch das Erdbaulaboratorium Essen, Prof. Dr. Nendza und Partner, die Untergrundverhältnisse untersucht. Entsprechend dem Untersuchungsbericht vom 3.7.97 liegen im Erschließungsgebiet ungünstige Verhältnisse für eine Regenwasserversickerung vor. Es wurden  $k_f$ -Werte von  $10^{-8}$  –  $10^{-9}$  m/s ermittelt, die eine ordnungsgemäße Versickerung von stoßweise anfallendem Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen ausschließen.

Eine direkte Ableitung des anfallenden Mischwassers kann aus hydraulischen Gründen nicht empfohlen werden, da die vorhandenen Mischwasserkanäle nahezu ausgelastet sind.

Zur Ableitung des Abwassers soll daher im Erschließungsgebiet ein Trennsystem realisiert werden, bei dem das Schmutzwasser über Schmutzwasserkanäle direkt in die vorhandenen Mischwasserkanäle geleitet wird. Das Regenwasser wird einem zentralen Regenrückhaltebecken im Norden der Erschließungsfläche über Regenwasserkanäle zugeführt und gedrosselt zum Mischwasserkanal in der Meerbruchstraße abgeleitet.

## 6.2 Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

### 6.2.1 Boden

Obwohl im Plangebiet keine registrierten Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind, wurden unter Hinweis auf den Ministeriellen Erlaß "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (MURL- Erlaß vom 15.05.93) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen zur Bodenhygiene und zur Verwertung von Bodenaushub sind im Gutachten vom Ing.-Büro Dr. Albrecht, Herne vom 03.02.98 zusammengefaßt.

Das Plangebiet wird seit Anfang des Jahrhunderts als Grabeland und Wohngebiet genutzt. Es ist nicht auszuschließen, daß Hausbrandaschen, die durch das Beheizen

der Zechenhäuser mit Kohle entstanden ist, in die Gartenflächen eingetragen wurden. Mögliche Schadstoffeinträge können auch über Russpartikel des nördlich gelegenen Bahnkörpers oder auf Emissionen einer benachbarten Zeche zurückzuführen sein.

Zur Charakterisierung der Hintergrundbelastungen (Referenzwerte) wurden folgende Veröffentlichungen herangezogen:

1. Altlastenkommision 1991: Hintergrundgehalte ausgewählter Schadstoffe in den Böden Nordrhein- Westfalens
2. Bodenschutzzentrum NRW: Vorliegende Referenzwerte für PAK in den Böden Nordrhein- Westfalens, 1993

Die Stadt Essen wird in diesen Studien der Gebietskategorie III (Ballungsraum) zugeordnet. Zur Beurteilung werden die Schadstoffgehalte von Kleingarten- oder Siedlungsböden außerhalb von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen herangezogen.

Für die nutzungs- und schutzgutbezogene Bewertung der ermittelten Konzentrationen können folgende Prüf- und Orientierungswerte herangezogen werden:

Die Stadt Essen hat im Jahr 1996 nutzungsorientierte Richtwerte für die Beurteilung von Bodenbelastungen veröffentlicht. Es wird zwischen einem Richtwert "A" und einem Richtwert "B" unterschieden. Die Richtwerte der Stadt Essen wurden auf Grundlage der nutzungs- und schutzgutbezogenen Orientierungswerte von EIKMANN/ LOCKE, dem Mindestuntersuchungsprogramm für Kulturböden (LÖLF 1988) und den Prüfwerten (B- Werten) sowie den Maßnahmenwerten (C- Werten) der sogenannten Hollandliste (MVRM, 1988) abgeleitet.

Zur Feststellung der Bodenverhältnisse wurden in der Zeit vom 27. November bis zum 3. Dezember 1997 67 Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m unter Gelände durchgeführt. 64 Bohrungen wurden in den Gartenbereichen der geplanten Häuser ausgeführt. Die übrigen 3 Bohrungen wurden in den Hofbereichen der alten Zechenhäuser am Bolsterbaum niedergebracht.

Der tiefere Untergrund der Fläche wird aus sogenannten Grauen Emschermergel der Oberkreide gebildet. Der Mergel, der über 100 m mächtig ist, besitzt felsartigen Charakter. Darüber findet man eine Schicht schluffig, sandigen Lehms, der als Sandlöss zu bezeichnen ist. Die oberste Bodenschicht (Mutterboden) setzt sich aus schluffig, feinsandigem und humosen Lehm zusammen, der in 55 der 67 Bohrungen schwach bis sehr schwach mit Asche- und/ oder Ziegelbröckchen durchsetzt ist. Die Mächtigkeit dieses Horizontes liegt zwischen 0,3 m und 1,0 m (Mittelwert 0,53).

Grundwasser wurde mit den hier ausgeführten flachgründigen Bohrungen nicht angetroffen. In Grundwassermeßstellen stellte sich der Grundwasserpegel in einer Tiefe von 1,88 m bis 3,11 ein. Nach der Ingenieurgeologischen Karte Blatt 4408 Gelsenkirchen liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich der Untersuchungsfläche ca. 1,50 m bis 3,00 m unter Gelände.

In einigen Proben wurden in Bezug auf die Prüfwerte der Stadt Essen erhöhte PAK-Werte und geringfügige Überschreitungen der Stoffe Kupfer, Zink, Cadmium festgestellt, wobei die Werte aber nicht außerhalb der ruhrgebietsüblichen Hintergrundbelastung liegen. Außerdem ist aufgrund der schwach alkalischen pH- Werte und des

lehmig ausgeprägten Bodens nur mit einer unerheblichen Freisetzung der Verunreinigungen zu rechnen. Ein Übergang in das Grundwasser ist aufgrund der geringen Löslichkeit der nur örtlich vorliegenden Verunreinigungen unwahrscheinlich.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung läßt sich von der vorgefundenen Bodenbelastung nicht ableiten. Um die Übertragung in Kulturpflanzen auszuschließen, sollte vorsorglich in Teilbereichen der geplanten Hausgärten der Boden in einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,80 m ausgetauscht werden. Hierzu liegt ein mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Essen und dem Gutachter abgestimmtes Sanierungskonzept vor, welches bis zum Satzungsschluß durchgeführt wird.

### 6.2.3 Lärm

Das Verkehrsaufkommen der Zollvereinstraße verursacht eine Lärmbelastung, so daß die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) vor den Süd-, Ost- und Westfassaden der der Zollvereinstraße nächstgelegenen geplanten Wohnhäuser (südl. Plangebiet) im Tages- und Nachtzeitraum um bis zu  $\Delta L = 10 \text{ dB(A)}$  überschritten werden (Geräuschimmissions-Untersuchung Straßenverkehr, Ergänzungsuntersuchung zum Be-Nr. 4668/97-1 vom Ing.-Büro f. Akustik und Bauphysik Schwetcke u. Partner GBR). Für die betroffenen Wohnungen und Aufenthaltsräume sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen gemäß des o.g. Gutachtens zu treffen. Für den dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf zeigt das Gutachten die betroffenen Gebäudefronten auf. Über die textliche Festsetzung Nr. 7 werden gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die sekundären Schallschutzmaßnahmen verpflichtend in den Vorhaben- und Erschließungsplan wie folgt einbezogen:

Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Baugrenzen sind für alle Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ- Verkehrs auf der Zollvereinstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen für die Lärmpegelminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel (Mittelungspegel) nach VDI 2719, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, nicht überschritten werden.

<u>Raumart</u>	<u>Mittelungspegel dB(A)</u>
1. Schlafräume nachts in reinen und allgemeinen Wohngebieten	25 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume	
3.1 ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftl. Arbeitsräume, Vortragsräume u. Arztpraxen	35 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	40 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Pegelwerte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung bei Berücksichtigung der aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorhandenen Isolierverglasung der Fenster eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 bzw. schalldämmende Außentüren, Dachflächen und Wände usw. zu verwenden.

Nach dem Runderlaß des Nordrhein-Westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen, betreffend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" v. 24.09.1990 (MBI.NW S.1448) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wird auf den gutachterlichen Bericht des Ing.-Büros Schwetzke & Partner, Dortmund Be-Nr. 4668/97-1 v. 14.07.97 verwiesen.

## 7. Sonstige Festsetzungen

Um den Eingriff durch die Bebauung zu mindern, wird mit der textlichen Festsetzung Nr.8 durchgesetzt, alle Zuwegungen und Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Für den im Plangebiet liegenden Bereich der Straße Bolsterbaum wird die Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ im Bebauungsplan Nr. 24/67 bestätigt. Die neue Nutzung innerhalb des Plangebiets erfordert eine veränderte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche Bolsterbaum.

( Siehe hierzu auch Pkt. 4.3. und Anlage Nr.2 ).

## VI. Zahlenwerte

1.	<b>Verfahrensgebiet</b>	<b>36828 m<sup>2</sup></b>
2.	<b>Allgemeines und reines Wohngebiet</b> darin enthalten private Verkehrsfl. als Belastungsfläche	<b>25017 m<sup>2</sup></b> 875 m <sup>2</sup>
3.	<b>Öffentliche Grünflächen</b> davon Grüner Anger Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	<b>4315 m<sup>2</sup></b>  1842 m <sup>2</sup> 2473 m <sup>2</sup>
4.	<b>Private Grünfläche mit Pflanzgebot</b>	<b>1131 m<sup>2</sup></b>
5.	<b>Verkehrsflächen</b> davon Straßenflächen Verkehrsberuhigung selbständig geführte Fuß- und Radwege	<b>6365 m<sup>2</sup></b>  3112 m <sup>2</sup> 2036 m <sup>2</sup> 1217 m <sup>2</sup>

## VII. Gutachten zur Planung

Die Auswirkungen der Planung und die Kompensationsmöglichkeiten zeigen folgende Gutachten auf:

1. Bemessung der Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung für das Projekt Wohnwertpark Zollverein in Essen, Arbeitsgruppe Umweltbewertung und -information Universität GH Essen, Dr. Gerd Mahler, April 1998
2. Grünordnungsplan zum V+E Plan Wohnwertpark Zollverein Landschaftsarchitekt BDLA Dipl.-Ing Alexander Nix, 27.02.98
3. Geräuschimmissions-Untersuchung Straßenverkehr  
Bericht-Nr. 4668/97-1 und Bericht-Nr. 4668/98-2 vom 11.02.1998  
Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner GBR
4. Baugrunduntersuchung, 1. Bericht des Erdbaulaboratoriums, ELE,  
Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner vom 03.07 1997
5. Gutachten über Untersuchungen zur Bodenhygiene und zur  
Verwertungsfähigkeit von Bodenaushub vom 03.02.98  
von Dr. Friedhelm Albrecht, Beratender Geologe BDG BDB, Herne

## VIII. Anlagen

1. Regelprofil für die Planstraßen V1, V2, und V3, ausgearbeitet vom  
Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur, Dipl.- Ing Michael Hower, Herne.
2. Beabsichtigte Aufteilung der Verkehrsfläche Bolsterbaum.  
Für die Begründung gem.§ 9 Abs.8 BauGB zum V - und E-Plan  
„Wohnwertpark Zollverein“ in Essen, Stadtbezirk VI, Stadtteil Katernberg:

Dezernat für Planung, Bau und Bogen, Stadt Essen

Essen, den 03.11.1998



*RA*

Beigeordneter

Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Essen

Essen, den 21.10.1998



*Frank*

Amtsleiter

CONTUR 2 Architektinnen in Arbeitsgemeinschaft mit  
Prof. Dipl.-Ing. K. John

Essen, den 14.10.1998

*C. Brill*

*K. John*