

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

BEGRÜNDUNG*)

zum Bebauungsplan Nr. 9/98
"Aktienstraße / Westerbergweg"
- Stadtbezirk: IV, Stadtteil: Schönebeck -

*) gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Planungsrechtliche Situation

1. Regionalplanerische Vorgaben
2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Verbindliche Bauleitplanung

III. Städtebauliche Situation und Umweltsituation

1. Städtebauliche Situation

- 1.1 Historischer Ursprung und allgemeine Entwicklung
- 1.2 Lage im Stadtgebiet
- 1.3 Städtebauliches Erscheinungsbild
- 1.4 Verkehr und technische Infrastruktur

2. Umweltsituation

- 2.1 Klima
- 2.2 Lärm
- 2.3 Luftschadstoffe
- 2.4 Altlasten

IV. Erforderlichkeit der Planung

1. Anlaß der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung

V. Planinhalte

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 1.2 Mischgebiete (MI)
- 1.2 Sonstige Sondergebiete (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen
3. Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen
4. Örtliche Bauvorschriften
 - 4.1 Bauweise
 - 4.2 Werbeanlagen
5. Öffentliche Grünflächen/Verbindung regionaler Freiflächen
6. Pflanzgebote
 - 6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 6.2 Dachbegrünung
7. Erschließung
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.3 Stellplätze
8. Immissionsbezogene Festsetzungen
 - 8.1 Schadstoffimmissionen
 - 8.2 Lärmimmissionen
 - 8.3 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
 - 8.4 Immissionsrelevante Gutachten
9. Entwässerung

VI. Kosten der Bauleitplanung

VII. Auswirkungen der Planung

(Umweltverträglichkeitsprüfung-Vorprüfung)

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
3. Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

VIII. Hinweise

1. Baumschutzsatzung
2. Entwässerungssatzung
3. Spielplatzsatzung
4. Gutachten

IX. Zahlenwerte

1. Flächengröße
2. Nutzungswerte

X. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

Anlage: - Textliche Festsetzungen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 'Aktienstraße / Westerbergweg' erfaßt ein ca. 5 ha großes Gebiet im Stadtteil Schönebeck und ist durch Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird in etwa folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch

- die Grundstücke Im Wulve 31 - 27.

Im Nordosten durch

- die Stichstraße Boehnertweg,
- das Grundstück Aktienstraße 10.

Im Südosten durch

- die Aktienstraße.

Im Westen durch

- die Lautstraße.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1 Regionalplanerische Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) von 1986 ist der gesamte Bereich als "Wohnsiedlungsbereich" und im Entwurf des neuen GEP's (Stand Juni 1998), der beim Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft zur Genehmigung vorliegt, als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Neben Wohnbauflächen läßt diese Darstellung auch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sowie tertiäre Nutzungen zu.

II.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der wirksame FNP stellt im Zuge der Aktienstraße den Verfahrensbereich im wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar.

Die dargestellte gewerbliche Baufläche ist etwa mittig in Ost-West-Richtung durch eine "Allgemeine Grün- und Freifläche" unterbrochen. Dieser Grünbereich setzt sich auch nach Nordosten parallel zum Boehnertweg bis zur Frintroper Straße fort und findet über die zur Frintroper Straße parallel dargestellte "Allgemeine Grün- und Freifläche" ihren Anschluß an die nach Nordosten weiterführenden Grünzüge.

Da die tatsächliche und geplante Nutzung im Verfahrensbereich in Teilbereichen im Konflikt zu den nicht mehr weiterverfolgten Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes stehen, ist die Durchführung einer FNP-Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

II.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet überdeckt folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- 283 Westerberg
- 21/66 Lohstraße/Pollstraße
- 8/67 Aktienstraße, Teilstück: Lohstraße/Heckelsberg
- 36/72 Lohstraße/Pollstraße und III. Änderung Westerberg.

Die in diesen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen stimmen zum Teil nicht mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen überein.

Dieses bezieht sich insbesondere auf die bauleitplanerische Sicherung der inzwischen aufgegebenen Neutrassierung der Bundesstraße B231 (OW III a) und der Landesstraße L445.

III. Städtebauliche Situation und Umweltsituation

III.1 Städtebauliche Situation

III.1.1 Historischer Ursprung und allgemeine Entwicklung

Die Aktienstraße verdankt als direkte Verbindung des Hauptstapelplatzes für die geförderte Magerkohle des Ruhrtales in Mülheim-Ruhrort mit den Fettkohlenvorkommen aus dem Borbecker Raum ihre Entstehung dem Bergbau und dem Kohlenhandel. Die Aktienstraße wurde 1839 für den öffentlichen Verkehr eröffnet. Als eine der ersten "Kunststraßen" Essens war sie von einer Aktiengesellschaft finanziert und ausgebaut worden.

Hauptgesellschafter dieser AG waren die Betreiber der Zeche Sälzer und Neuack am Schölerpad in Bochohl und der Zeche Kronprinz in Schönebeck.

Der zur ehemals selbständigen Bürgermeisterei Borbeck gehörende Stadtteil Schönebeck, in dem das Verfahrensgebiet liegt, hat, abgesehen vom Gewerbegebiet der ehem. Zeche Kronprinz und den nördlich benachbarten gewerblichen Nutzungen im Zuge der Aktienstraße, bis in die Gegenwart seinen ländlich geprägten Charakter behalten.

In der Bausubstanz findet diese Eigenart seinen Ausdruck in der aufgelockerten 1- bis 2-geschossigen Bauweise.

Mit der Kohlenkrise in den Jahren um 1960 wurde angedacht, im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Verlagerung der B231 und der daran anschließenden L445 (Aktienstraße) die geplante infrastrukturelle Veränderung für die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen im Zuge der Aktienstraße zu nutzen.

Die Neuansiedlung wurde durchgeführt, indem neben der Fläche der ehem. Zeche Kronprinz auch der östlich angrenzende Bereich bis zur Frintroper Straße mit gewerblichen Nutzungen belegt wurde.

Gegenwärtig wird weder eine Verlagerung der B 231 noch ein Neubau der L 445 verfolgt, da das heutige, wie auch das künftige Verkehrsaufkommen von den vorhandenen Straßen bewältigt werden kann.

III.1.2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Stadtteil Schönebeck und ist vom Essener Stadtzentrum ca. 5,5 km in westlicher Richtung entfernt.

Dieser Stadtteil verfügt über kein funktional eindeutig strukturiertes Ortszentrum und ist dem Siedlungsschwerpunkt und Mittelzentrum Borbeck zuzuordnen.

Verkehrlich ist der Stadtteil gut an das Mittelzentrum Borbeck, das Oberzentrum Essen sowie an die Nachbarstädte angebunden.

III.1.3 Städtebauliches Erscheinungsbild

Das rd. 5 ha große Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind dem Bereich Dienstleistung, Verwaltung und Einzelhandel zuzuordnen.

Südwestlich schließt sich aufgelockerte Wohnbebauung in 1- bis 2-geschossiger Bauweise an.

Das Eckgrundstück Aktienstraße / Lautstraße dient als Tankstelle.

III.1.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Die vierspurig ausgebaute Aktienstraße mit besonderem Straßenbahngleiskörper bildet eine starke Zäsur zu den südöstlich anschließenden Wohnquartieren und Freiflächen.

Querungsmöglichkeiten der Aktienstraße bestehen in Höhe Lautstraße und Frintroper Straße.

Im Zuge der Schönebecker Str./Lautstraße und der Straße Im Wulve verkehrt die Buslinie 186, über die das Mittelzentrum Borbeck in ca. 10 Minuten erreichbar ist.

An das Oberzentrum Essen-Mitte ist das Plangebiet über die im Zuge der Frintroper Straße geführten Straßenbahnlinien 104 und 105 für Benutzer des ÖPNV ebenfalls gut angebunden.

In entgegengesetzter Richtung ist über die Frintroper Straße mit der Straßenbahnlinie 105 das Unterzentrum

Frintrop, mit den Buslinien 103, 185 und 195 die Nachbarstadt Oberhausen sowie mit der Straßenbahnlinie 104 über die Aktienstraße die Nachbarstadt Mülheim mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

Für den Individualverkehr kann die Anbindung des Plangebietes an die Hauptverkehrsstraße B 231 (direkte Verbindung zwischen Oberhausen und Essen-Mitte) und Aktienstraße (Zubringer zur A 40) als hervorragend bezeichnet werden.

Diese Lage des Plangebietes im Schnittpunkt vielfältiger Verkehrsströme hat vor allem hinsichtlich des Kfz-Verkehrs auch städtebaulich unerwünschte Auswirkungen.

So erfährt der Straßenzug Lautstraße/Im Wulve über seine eigentliche Funktion als Wohnsammelstraße für den Bereich Bedingrade hinaus eine erhebliche Verkehrsmehrbelastung durch sog. "Schleichverkehr", der den Verkehrsknoten Aktienstraße/Frintroper Straße auf diesem Weg umfährt. Um dem entgegenzuwirken, wurden bereits Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt.

Darüber hinaus sind die vorhandenen gewerblichen Nutzungen ungehindert sowohl von der Straße Im Wulve, wie auch über die Lautstraße zu erreichen, was zu einer Verkehrsmehrbelastung u.a. durch LKW-Verkehr vor allem des Stoetzelwegs, der Lautstraße und des Boehnertweges führt.

Die übrigen vorhandenen Straßenverkehrsflächen im B-Planbereich besitzen als reine Anliegerstraßen für den fließenden Verkehr nur untergeordnete Bedeutung, werden aber aufgrund benachbarter gewerblicher Nutzungen teilweise durch gebietsfremden ruhenden Verkehr belastet.

III.2 Umweltsituation

III.2.1 Klima

Grundlage zur Beschreibung des gegenwärtigen klimatischen Zustandes ist die Klimaanalyse der Stadt Essen, die der Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) im Auftrag der Stadt Essen in den Jahren 1981-1983 erarbeitet hat.

Nach klimatologischen Gesichtspunkten können hier großflächig drei Einheiten unterschieden werden. Essen Nord, Essen-Mitte und Essen-Süd.

Das Plangebiet liegt in der Zone Essen Nord in einem Freiflächenkorridor zwischen dem Landschaftsschutzgebiet Hexbachtal und dem Naturschutzgebiet Schönebecker Schlucht und ist z.T. Bestandteil des regionalen Grünzuges B des Emscher Landschaftsparks.

Eine weitere Untergliederung in sog. Klimatope ordnet das Plangebiet dem Klimatop "Stadtrandklima" zu. Typisch für das "Stadtrandklima" sind eine gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude, eine erhöhte Feuchte, Winddämpfung und ein positives Bioklima.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werden einige Bauvorhaben ermöglicht. Dadurch kommt es weder zu einer bedeutsamen Neuversiegelung von Flächen, noch wird eine relevante Verdichtung der Bebauung im B-Plangebiet erfolgen.

Die nächtliche Zufuhr kühlerer Luftmassen aus den umgebenden Freifläche (Im Fatloh, Oberkamp) ist, durch thermale Unterschiede angetrieben, möglich, wird jedoch durch die topographischen Verhältnisse erschwert, da

die Fläche des B-Plan-Gebietes höher als die Freiflächen liegt.

Insgesamt sind also die Auswirkungen der Festsetzungen des B-Planes auf das Lokalklima als sehr gering anzusehen.

Dennoch sind in den Festsetzungen Maßnahmen, wie Auflagen zur Bepflanzung der privaten Freiflächen und Dachbegrünungen, aufgenommen worden, weil diese auch günstige Auswirkungen auf Feuchtigkeits- und Wärmeverhältnisse im Areal haben.

III.2.2 Lärm

Geräuschemissionen, die auf den Planbereich einwirken, werden hauptsächlich von der Aktienstraße und der Lautstraße verursacht.

Für evtl. erforderliche Schallschutzfestsetzungen wurde eine schalltechnische Berechnung gem. DIN 18005 erstellt.

Das Gutachten stellt fest, daß zwar die Orientierungswerte der DIN 18 005 an den Grundstücksgrenzen der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen zwischen Lautstraße und Westerbergweg überschritten werden, jedoch aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände - auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten - ausscheide. In Betracht zu ziehen sind nur passive Schallschutzmaßnahmen.

Insbesondere ergab sich für die Wohngebäude an der Lautstraße entsprechend der DIN 18005, Teil 1, ein Mittelungspegel von etwa 65,5 dB(A) tagsüber und ca. 55,5 dB(A) nachts.

Die ermittelten Zahlenwerte ergeben Überschreitungen der Orientierungswerte (gem. dem Beiblatt zur DIN 18005

für die Gebietskategorie WA von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts).

III.2.3 Luftschadstoffe

Den im Umweltatlas Essen beigegeführten Karten zur Luftbelastung ist zu entnehmen, daß die Luftschadstoffe SO₂, Staubbiederschlag sowie Blei und Cadmium im Staubbiederschlag zwischen 40-60 % der Immissionsgrenzwerte der TA Luft liegen. Verglichen mit dem gesamten Stadtgebiet liegt im Planungsbereich eine höhere Luftbelastung vor.

Die von der Landesanstalt für Immissionsschutz veröffentlichten Immissionswerte von 1986 bis 1988 geben die flächenbezogene Belastung in dem Planungsgebiet wieder. Dabei ist zu beachten, daß es sich bei den Immissionswerten um flächenbezogene Werte (1 km²-Raster) handelt, die von der tatsächlichen, häufig nicht homogen verteilten Belastung abweichen. Tatsächlich meßbare Spitzenkonzentrationen können deutlich höher oder geringer sein als angegeben. Insbesondere an stark befahrenen Straßen (Aktienstraße) ist mit deutlichen Überschreitungen Kfz-typischer Luftschadstoffe zu rechnen.

Aus der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet-Mitte 1987 bis 1991 ist zu entnehmen, daß das Planungsgebiet hauptsächlich durch die Emittentengruppen Haushalt und Kleingewerbe sowie Kfz-Verkehr geprägt wird. Verglichen mit dem übrigen Stadtgebiet liegen die jährlichen Schadstoffemissionen im Planungsgebiet im mittleren Belastungsbereich. Für die Schadstoffkomponenten SO₂ und Staub dominieren die relativen Emissionsanteile der Emittentengruppe Haushalt und Kleingewerbe (80 % der Jahresemissionen) und für die Schadstoffkomponenten NO₂, CO sowie organische Gase und Dämp-

fe dominieren die Emissionsanteile der Emittentengruppe Kfz-Verkehr (80 % der Jahresemissionen).

III.2.4 Altlasten

Für die planungsrechtliche Absicherung der Hausgärten innerhalb des Wohngebietes liegt seit 1996 eine Oberflächenbodenbeprobung bis in 1 m Tiefe vor.

Im Bereich der Hausgärten wurden an insgesamt 5 Stellen Mischproben entnommen.

Die Proben wurden nach dem LÖLF-Verfahren entnommen, der Durchmesser der einzelnen Probenradien betrug zwischen 12 und 16 m. Hierbei wurden dann 10 Einstiche zu einer Mischprobe zusammengeführt. Es wurden jeweils 2 Bodenhorizonte unterschieden. Hierbei handelt es sich bei der obersten Bodenschicht um den anthropogen umlagerten Boden. Die Mächtigkeit dieser Bodenschicht schwankt in den einzelnen Bereichen zwischen 0,2 m und 0,5 - 0,7 m. Unter diesen anthropogen beeinflussten Böden stehen feinsandige Schluffe an. Diese sind geologisch dem Löß zuzuordnen.

Durchgeführte Untersuchungen:

Bei der durchgeführten Untersuchung handelt es sich um den Nutzungstyp Gärten, für den das "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden" der ehemaligen Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF) gilt. Dabei bleibt die aktuelle Nutzung (Ziergarten und Nutzgarten) unberücksichtigt, da auch hier wieder von einem dynamischen System auszugehen ist. Das den Status von Orientierungswerten einnehmende Mindestuntersuchungsprogramm umfaßte die Metalle Arsen, Cadmium, Chrom, Kupfer, Quecksilber, Nickel, Blei, Thallium und Zink. Da sich in vergleichbaren Untersuchungen

Thallium als unauffällig erwiesen hat, wurde dieser Parameter hier nicht untersucht.

An organischen Schadstoffen wurden die Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe nach US EPA untersucht. Hier gilt als Leitparameter Benzo(a)pyren. Als Grenzwert ist der Wert von 1,0 mg/kg, wie in der sog. "Hollandliste" 1990 festgelegt, anzusetzen.

Für die durchgeführten Schwermetalluntersuchungen werden unter Zugrundelegung der LÖLF-Werte im Bereich der Mischprobe III und im Bereich der Mischprobe IV jeweils im obersten Bodenhorizont die Werte für Zink mit 530 mg/kg und 710 mg/kg (LÖLF-Wert 500 mg/kg) überschritten. Bei den anderen untersuchten Elementen wurden keine Überschreitungen der Orientierungswerte vorgefunden. Bei den durchgeführten PAK-Untersuchungen wurden in Teilbereichen jeweils im obersten Bodenabschnitt Werte vorgefunden, die zwischen 1,4 und 2,1 mg/kg Benzo(a)pyren schwanken. In diesen 4 Flächen liegt eine deutliche Überschreitung des Orientierungswertes für Benzo(a)pyren von 1,0 mg/kg vor.

Aus diesem Grund wurde von seiten des Umweltarztes (Stadtamt 53) ein Verhaltenshinweis für die betroffenen Bereiche ausgearbeitet und den Eigentümern zugestellt.

Nach den Darstellungen des Altlastenkatasters der Stadt Essen befinden sich westlich an das Plangebiet angrenzend, unter der Ordnungsnummer 16/1.01 und 17/2.03 Altlastenverdachtsflächen eines ehem. Kohlenbergwerksgeländes (ehem. Schachanlage Kronprinz).

Hierfür liegt eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung seit 1991 vor.

Das Gutachten des Ingenieur- und Hydrogeologiebüros Strobel & Kalder, Krefeld, wurde in Zusammenarbeit mit

dem Rheinisch-Westfälischen TÜV erstellt und trägt das Datum vom 29.01.1991.

Bezogen auf die momentane Nutzung des Geländes und die Überdeckung der belasteten Bereiche ist der Gefährdungsgrad als sehr gering einzuschätzen.

Die Möglichkeit eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser durch Auslaugung ist ebenfalls kaum denkbar, da die Altablagerung von einer mehr als 10 m mächtigen, gering-durchlässigen Schluff- bzw. Lößlehmschicht unterlagert wird.

Auch aufgrund der Grundwasserfließrichtung, entnommen der hydrologischen Karte Essen, Blatt West, ist eine Beeinflussung des Verfahrensgebietes nicht zu befürchten.

Ausgasungen wurden im Zuge der Bodenluftmessungen im gesamten Verfahrensgebiet nicht festgestellt, so daß aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse auch die Gefahr einer evtl. Gasmigration als nicht gegeben angesehen wird.

IV. Erforderlichkeit der Planung

IV.1 Anlaß der Planung

Anstelle der Verkehrsflächen, die in der gegenwärtig rechtsgültigen Bauleitplanung im Verfahrensbereich festgesetzt sind, wird nunmehr eine am Bestand orientierte Neuplanung angestrebt, die auch die von der aufgegebenen Verkehrsplanung nicht unmittelbar berührten, angrenzenden Gebiete umfaßt.

IV.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentlichen Zielsetzungen des aufzustellenden B-Planes sind hierbei:

- Den Gewerbebereich an der Aktienstraße funktional von den Wohngebieten 'Im Wulve' zu trennen und die unterschiedlichen Baugebiete räumlich zu gliedern
- Neuordnung der für die ehem. OW IIIa und B 231 freigehaltenen Flächen, die nach Änderung der Planungsziele zur Disposition stehen
- Bestandsbestätigung und planungsrechtliche Sicherung von Flächen für großflächigen Einzelhandel und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Wohnens durch Arrondierung bzw. Baulückenschließung im Bereich der Straßen Westerbergweg und Lautstraße
- Ausbildung einer straßenbegleitenden Raumkante zur Verbesserung des Stadtbildes entlang der Aktienstraße
- Planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grünflächen

V. Planinhalte

V.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, den Bereich "Aktienstraße / Westerbergweg" einer tertiären Nutzung und einer Nutzung für den Einzelhandel zuzuführen sowie die Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen mittels Arrondierung

und konfliktmindernden planerischen Maßnahmen im Bestand zu bestätigen.

Als Art der baulichen Nutzung wird dementsprechend für die Baugebiete zwischen dem Westerbergweg und der Lautstraße gem. § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA), für die Baugebiete zwischen dem Westerbergweg und dem Boehnertweg gem. § 11 BauNVO "Sonstiges Sondergebiet" (SO) Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. großflächiger Einzelhandel sowie für einen Teilbereich entlang der Aktienstraße (zwischen Einmündung der Lautstraße in die Aktienstraße und verlängerten Westerbergweg) gemäß § 6 BauNVO "MI-Gebiet" (MI) festgesetzt. Damit sollen die zu erwartenden Nutzungskonflikte zu dem nördlich angrenzenden WA-Gebiet minimiert werden.

V.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der gesamte Verfahrensbereich des Bebauungsplanes ist gekennzeichnet vom Übergang gewerblicher bzw. tertiärer Nutzungen zu überwiegenden Wohnnutzungen.

Im Sinne des in solch gewachsenen Gemengelage anzuwendenden Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme gem. Planungserlaß NW ist eine Abstufung der Baugebiete nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung so angebracht, daß einerseits vorhandene Nutzungen planerisch bestätigt werden können, auf der anderen Seite mit der geplanten Art der Nutzung unzumutbare Belastungen der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer vermieden werden.

Die den Sondergebietsnutzungen unmittelbar benachbarten Wohngebiete zwischen der Lautstraße und dem Westerbergweg werden daher bestandsbestätigend im Bebauungsplan als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Das kleinräumige Nebeneinander von Wohnen und anderen, nicht wesentlich störenden Nutzungen, ist erwünscht.

Aufgrund seiner Lage erscheint dieser Bereich geeignet, durch die über das Wohnen hinaus gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen und Betriebe genutzt zu werden, jedoch werden die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Betriebe hier mittels textlicher Festsetzung gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt, sie würden den Maßstab des kleinen Wohngebietes sprengen bzw. ein zusätzliches unverträgliches Verkehrsaufkommen verursachen.

V.1.2 Mischgebiete

Entlang der Aktienstraße ist eine kleinräumige Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen angestrebt, hier werden gem. § 6 BauNVO Mischgebiete festgesetzt.

Dadurch soll die Möglichkeit eingeräumt werden, hier neben Wohngebäuden schwerpunktmäßig Büro- und Verwaltungsgebäude zu errichten.

Das MI-Gebiet (MI₁) im Einmündungsbereich der Lautstraße in die Aktienstraße wird derzeit von einer Tankstelle belegt.

Durch die MI-Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung der Tankstellen-Nutzung zwar gewährleistet, aber eine an diesem städtebaulich bedeutsamen Punkt höherwertige, das Stadtbild positiver gestaltende Nutzung wird auf Dauer nicht verhindert.

V.1.2 Sonstige Sondergebiete (SO)

Für den Bereich nordöstlich des Westerbergweges wird ein Sondergebiet "SO₁" mit der Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltungsgebäude" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Verlauf der letzten Jahre sind in dem Bereich Boehnertweg, Stoetzelweg, Aktienstraße Büro- und Verwaltungsgebäude entstanden. Die Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltungsgebäude" soll diesen Bestand bestätigen und Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft bieten.

Diesem Bereich wird zu dem bisherigen durch Büro- und Verwaltungsgebäude geprägten Bestand ein Teil des bisher für den öffentlichen Verkehr gewidmeten, jedoch nicht mehr benötigten Boehnertweges zugeschlagen.

Mit dieser Maßnahme soll die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, hier eine Ersatzfläche für die bisher auf einem Flurstück an der Aktienstraße baurechtlich nachgewiesenen Stellplätze bereitzustellen. Das hierdurch disponible Grundstück an der Aktienstraße steht somit für eine städtebaulich höherwertige Nutzung zur Verfügung.

In dem gem. § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet "SO₂" entlang der Aktienstraße soll darüber hinaus die bestehende Nutzung "großflächiger Einzelhandel" mit verschiedenen Flächen- und Sortimentseinschränkungen bestätigt werden.

Bei den bauleitplanerischen Festsetzungen zur Sortimentsbegrenzung geht es nicht um restriktive Eingriffe in den Wettbewerb der Einzelhandelswirtschaft, etwa im Sinne eines Konkurrenzschützes für bestimmte Sortiments- oder Betriebsformen.

Vielmehr ist es notwendig, im Bereich Einzelhandel insbesondere die Beeinträchtigung ausgeglichener zentrenorientierter Versorgungsstrukturen und die Belastungen der Infrastruktur zu verhindern oder zu begrenzen.

Konkret bedeutet dies, der ungehemmten Ausdehnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den damit verbundenen nachteiligen Folgen für das räumlich funktionale Ordnungssystem der Stadt, insbesondere der City und der Stadtteilzentren, mit dem Bebauungsplan dergestalt entgegenzutreten, daß mittels entsprechender Festsetzungen auch hinsichtlich Größen- und Sortimentsbeschränkungen die Entwicklung so gesteuert wird, daß keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus der im Jahre 1987 erarbeiteten Untersuchung der Verwaltung

"Konzeption zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Essen" ergeben sich folgende Vorgaben für den Bebauungsplan:

1. Bestätigung der vorhandenen Nutzung mit Erweiterungsmöglichkeiten.
2. Keine Ansiedlung von zentrentypischen Branchen, sondern nur von flächenbeanspruchenden und nicht zentrentypischen Branchen (Baumarkt, Gartencenter, Möbel- und Einrichtungshäuser)

Die zentrentypischen Sortimente werden für Einzelhandelsbetriebe, deren Geschoßfläche 1.200 qm überschreiten, daher durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Zur Begründung dieser Einschränkung des Warenangebotes bzw. der Sortimentsbeschränkung wird ausgeführt:

1. Das benachbarte Mittelzentrum Borbeck (ca. 2,5 km) sowie das benachbarte Unterzentrum Frintrop (ca. 2 km) sollen in ihrer Versorgungsfunktion für den

kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf nicht gefährdet werden.

Aus dem Gutachten des Instituts für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und Beratung (ISH), Dr. H. Danneberg & Partner GmbH "Essen als Einzelhandelsstandort", Band IV, geht hervor, daß das Mittelzentrum Borbeck bereits 1986 vor allem mit dem Einzelhandelsstandort Rhein-Ruhr-Zentrum konkurrieren muß und insoweit schon ein deutlicher Kaufkraftabfluß hingenommen werden muß.

Das Einkaufszentrum Rhein-Ruhr -außerhalb der Planungshoheit von Essen- wurde zwischenzeitlich noch um ca. 10.000 m² Verkaufsnutzfläche erweitert. Darüber hinaus wurde kürzlich die Neue Mitte Oberhausen (Centro) mit 70.000 m² Verkaufsnutzfläche eröffnet, womit weitere negativ auf Borbeck und Frintrop einwirkende Fakten geschaffen sind.

2. Im Borbecker Zentrum haben bis heute die 1985 im o.g. Gutachten empfohlenen Verkaufsflächenerweiterungen nur in geringem Umfang stattgefunden; der in Bebauungsplänen für das Borbecker Zentrum gegebene planerische Entwicklungsspielraum ist nicht ausgeschöpft.
3. Der Standort Borbeck Zentrum, in den umfangreiche öffentliche Förderungsmittel im Rahmen der Städtebauförderung geflossen sind, darf aus stadtplanerischer Sicht nicht durch konkurrierende Einzelhandel-Standortplanungen der Gemeinde in Frage gestellt werden.
4. Der Standort Aktienstraße hat bereits heute einen hohen Verkaufsflächenanteil im Verhältnis zu dem zugehörigen Stadtteilzentrum.

Folgende Nutzungen werden gem. §§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit dem § 11 Abs. 2 BauNVO im SO₂-Gebiet an der Aktienstraße als zulässig festgesetzt:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe

In Anlehnung an den Einzelhandelserlaß NW vom 20.06.1996 werden, um das Unterzentrum Frintrop / das Mittelzentrum Borbeck nicht zu gefährden, in diesem Sondergebiet in großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 (3) BauNVO, deren Geschoßfläche 1.200 m² überschreitet, folgende Warensortimente für nicht zulässig erklärt:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Die Gesamtverkaufsfläche im SO₂-Gebiet für Warensortimente der Nummern 1 - 17 darf 2.300 qm nicht überschreiten. Damit wird ausgeschlossen, daß sich durch eine Ansammlung mehrerer in der Einzelbetrachtung nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanter Betriebe oder Sortimente eine in der Summe zentren- oder nahversorgungsrelevante Wirkung entwickelt. Gleichzeitig wird die Verlagerung der heute auf dem benachbarten Grundstück bestehenden Betriebe (Getränkemarkt und Reifenhandel) in das SO-Gebiet ermöglicht. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.

V.2 Maß der baulichen Nutzung

V.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird zum einen aus der umgebungstypischen Bebauungsstruktur, zum anderen aus den Zielen zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgeleitet.

So ergibt sich entlang der Aktienstraße für die MI-Gebiete $MI_1 + M_2$ im vorderen Bereich eine Geschossigkeit von mind. II, max. V..

Da das 5. Geschoß den Charakter und das Erscheinungsbild eines Staffelgeschosses aufweisen soll, muß dieses allseitig um mind. 1,0 m von den Gebäudekanten des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Diese Festsetzung erfolgt textlich.

Für das SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltungsgebäude und großflächiger Einzelhandel" wird im vorderen Bereich eine Geschossigkeit von mind. II, max. V festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebauliche Akzentuierung der Raumkante entlang der Aktienstraße geschaffen werden.

Für das WA-Gebiet zwischen Lautstraße und Westerbergweg ist dagegen durchgängig eine Geschossigkeit von II festgesetzt, um damit die Eigenart der umgebenden, traditionell geprägten, aufgelockerten Bauweise städtebaulich aufzunehmen.

Das SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltungsgebäude" wird mit einer Geschossigkeit von IV festgesetzt.

Damit soll die im Bestand derzeit in einem Teilbereich bereits abzulesende, positive städtebauliche Figur bestätigt bzw. Raum für notwendige Erweiterungen bieten.

V.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 BauNVO

- für das WA-Gebiet auf 0,4,
- für die MI-Gebiete auf 0,6,
- für die SO-Gebiete auf 0,8

festgesetzt.

V.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Wegen der guten Standortqualitäten für die geplanten baulichen Nutzungen ist eine effektive Grundstücksausnutzung erwünscht. Es ist daher die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO für die einzelnen Gebiete wie folgt festgesetzt:

- für das WA-Gebiet zwischen der Lautstraße und dem Westerbergweg: 0,8;

- für die MI-Gebiete entlang der Aktienstraße: 1,2 + (0,5) (Für diese MI-Gebiete ist mittels textlicher Festsetzung eingeräumt, die zulässige Geschoßfläche gem. § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von max. 1,7 zu erhöhen, um damit einen Anreiz zur städtebaulich wünschenswerten Schaffung unterirdischer Kfz-Stellplätze zu bieten (sog. "Tiefgaragenbonus"));
- für die SO-Gebiete: 2,4.

V.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird nach § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO im MI₁- und MI₂- sowie im SO₂-Gebiet aus städtebaulich-gestalterischen Gründen auf 118,3 m über N.N. begrenzt.

Die Festsetzung soll zum einen zur Minderung des von der stark befahrenen Aktienstraße auf das allgemeine Wohngebiet einwirkenden Verkehrslärms und zum anderen zusammen mit der bereits vorhandenen maximal IV-geschossigen rückwärtigen Bebauung im SO₁-Gebiet zu einem in der Höhenentwicklung harmonischen Bild beitragen.

V.3 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen

V.3.1 Bauweise

Zur Wahrung des Ortsbildes setzt der Bebauungsplan in dem WA-Gebiet zwischen der Lautstraße und dem Westerbergweg "nur Einzel- und Doppelhäuser" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO fest.

Aufgrund der Nutzungsfestsetzung "Büro- und Verwaltungsgebäude/großflächiger Einzelhandel" sowie unter dem Aspekt der Raumkantenbildung entlang der Aktienstraße wird für die SO-Gebiete wie auch für die MI-Gebiete "geschlossene Bauweise" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

V.3.2 Nebenanlagen

Die unter Pkt. V.5.6 dargestellten grünordnerischen Zielsetzungen sollen nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO beeinträchtigt werden. Der B-Plan setzt deshalb durch Text fest:

"Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig."

V.4 Örtliche Bauvorschriften

V.4.1 Dachformen

Mit der Festsetzung einer geneigten Dachausbildung in Form von Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 35°-45° gem. § 86 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB im WA-Gebiet zwischen der Lautstraße und dem Westerbergweg wird die formale Zielsetzung verfolgt, die Neubebauung stadtgestalterisch in das vorhandene Stadtbild - gleichartige Dachausbildung der straßenraumbegleitenden Bebauung - zu integrieren.

In den SO-Gebieten sowie in dem MI-Gebiet werden aus ökologisch-stadtklimatischen Gründen Flachdächer (FD) gem. § 86 Abs. 1 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, das sind Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Flachdächer sind entsprechend der textlichen Festsetzung 4 c) zu begrünen.

V.4.2 Werbeanlagen

Wegen der benachbarten, visuell sensiblen Nutzungen sowie der Gewährleistung eines gestalterisch geordneten Erscheinungsbildes des Plangebietes sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

"Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig;
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig."

V.5 Öffentliche Grünflächen/Verbindung regionaler Freiflächen

Durch die benachbarten, relativ gut erschlossenen offenen Landschafts-/Parkbereiche (Schloßpark Borbeck, Schönebecker Schlucht, Hexbachtal) ist der Bebauungsplanbereich mit wohnungsnahen Grünflächen gut versorgt.

Um eine Verknüpfung der regionalen Freiflächen des Hexbachtals mit dem Borbecker Schloßpark zu gewährleisten, wird als Ost-West-Grünachse eine Fläche nördlich des Boehnertweges als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt.

Die geplante Grünverbindung zwischen dem Naturschutzgebiet "Schönebecker Schlucht" und dem "Hexbachtal" wird durch die Festsetzung "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern", s. Pkt. V.6.1, auf beiden Seiten des Westerbergweges und in dessen Verlängerung Richtung Aktienstraße gesichert.

Weiter werden zur Sicherstellung der geplanten Grün-/Wegeverbindungen zwischen dem "Schloßpark Borbeck" mit dem Naturschutzgebiet "Schönebecker Schlucht" bzw. dem "Hexbachtal" im Plangebiet im Bereich des zurückzubauenden Westerbergweges durch entsprechende Signatur Belastungsflächen

- Geh- und Fahrrecht (beschränkt auf Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit

festgesetzt.

Während die Sicherung der Belastungsflächen des zurückzubauenden Westerbergweges mittels Baulast (Stadtwerke Essen) oder Grunddienstbarkeiten (Stadt Essen) in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und der Firma Deichmann ihre Regelung gefunden hat, sollen für den Bereich der festgesetzten Grünfläche nördlich des als öffentliche Verkehrsfläche aufzugebenden Boehnertweges die Lage und Wegeführung der späteren Ausbauplanung vorbehalten bleiben. Auf die Festsetzung bzw. nachrichtliche Übernahme wird verzichtet (s. a. V.7.2).

V.6 Pflanzgebote

V.6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan trifft zur zusätzlichen Kompensation der unter Pkt. VII.1 genannten, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen:

"Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und so zu er-

halten. Nadelgehölze sind unzulässig. Einfriedungen sind innerhalb der so festgesetzten Flächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig."

Hierdurch wird insgesamt das städtebauliche Erscheinungsbild verbessert und im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen eine visuelle Ausweitung der Grünbereiche angestrebt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest:

"Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vollständig mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und so zu erhalten, wobei je 300 m² unbebauter Fläche bzw. pro 6 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,25 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Nadelgehölze sind unzulässig.

V.6.2. Dachbegrünung

Um die ökologisch-stadtklimatischen Auswirkungen einer verstärkten baulichen Inanspruchnahme des Planbereiches weitgehend zu kompensieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

"Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter und/oder bodendeckende Gehölze) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,10 m zu gewährleisten ist.

Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen."

V.7 Erschließung

V.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der der Aktienstraße zugewandten Nutzungen - hier vor allem der Sondergebietsnutzung "großflächiger Einzelhandel" - soll so erfolgen, daß eine Trennung zwischen Wohnerschließungsverkehr und Ziel- und Quellverkehr für wohngebietsfremde Nutzungen sichergestellt ist.

Erreicht werden soll dies zum einen durch die Einräumung von Zufahrtsmöglichkeiten von der Aktienstraße aus. Zum anderen sieht der B-Plan vor, Teile des Boehnertweges (zwischen Boehnertweg - Stichstraße und Lautstraße) und des Westerbergweges als öffentliche Verkehrsfläche aufzugeben, da diesen künftig keine Erschließungsfunktion mehr zukommt.

Als Folge daraus muß der Westerbergweg direkt an die Lautstraße (Sammelstraße für das Wohngebiet Band-/Roß-/Lohstraße) angeschlossen werden.

Der Westerbergweg dient somit nur noch der Erschließung des angrenzenden WA-Gebietes. Zwecks Betonung dieses Charakters setzt der Bebauungsplan den Westerbergweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als

"Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung"

- verkehrsberuhigter Bereich -

fest.

Das SO-Gebiet wird über die Aktienstraße erschlossen.

Die MI-Gebiete MI₁ und MI₂ werden künftig über die Aktienstraße bzw. Lautstraße verkehrlich erschlossen sein.

Die Zufahrt der Stellplätze für das SO-Gebiet zwischen Boehnertweg und Westerbergweg soll in Zukunft aus-

schließlich über den Boehnertweg mit Anbindung an die Aktienstraße erfolgen.

Über die Lautstraße wird lediglich noch eine untergeordnete Zufahrt möglich sein.

V.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Boehnertweg soll zwischen Boehnertweg - Stichstraße und Lautstraße als öffentliche Verkehrsfläche aufgegeben werden. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Sicherung der Erschließung der Anlieger des Westerbergweges und des als öffentliche Verkehrsfläche aufzugebenden Boehnertweges folgende Belastungsfläche durch entsprechende Signatur und Abgrenzung festgesetzt:

- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

Dabei umfaßt die Abgrenzung auch Flächen über die bisherige öffentliche Verkehrsfläche hinaus, weil eine mit den Erschließungsträgern abgestimmte Ausbauplanung noch nicht vorliegt.

Auf dem in Grundbesitz der Fa. Deichmann befindlichen Flurstück 894 befindet sich ein zu einer übergeordneten Versorgungseinrichtung der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft (RWW) gehörender Übergabeschacht, der der Notversorgung der Stadtwerke Essen dient.

Hier wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch Signatur und Abgrenzung die Belastungsfläche

- Leitungsrecht zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerke

festgesetzt.

Weiter werden, soweit notwendig, die geplanten Grün-/Wegeverbindungen zwischen dem "Schloßpark Borbeck" mit dem Naturschutzgebiet "Schönebecker Schlucht" bzw. dem "Hexbachtal" im Plangebiet im Be-

reich des zurückzubauenden Westerbergweges durch entsprechende Signatur und Abgrenzung Belastungsflächen
- Geh- und Fahrrecht (beschränkt auf Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit
festgesetzt.

Während die Sicherung der dazu anzusprechenden Flächen des zurückzubauenden Westerbergweges mittels Baulast (Stadtwerke Essen) oder Grunddienstbarkeiten (Stadt Essen) erfolgt bzw. in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und der Firma Deichmann ihre Regelung gefunden hat, sollen für den Bereich der festgesetzten Grünfläche nördlich des als öffentliche Verkehrsfläche aufzugebenden Boehnertweges die Lage und Wegführung der späteren Ausbauplanung vorbehalten bleiben. (s. a. V.5)

V.7.3 Stellplätze

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist gem. § 51 BauONW für alle Bauvorhaben auf den Baugrundstücken selbst zu führen, entweder in Form von Tiefgaragen oder oberirdisch, den Gebäuden zugeordnet.

Sofern die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen errichtet werden, ist in den MI-Gebieten entsprechend dem Einschrieb im Planteil gem. § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, bis zu einer GFZ von 1,7 zu erhöhen. Der Bebauungsplan setzt dieses durch Text fest.

Die aufgegebene Teilfläche des Boehnertweges wird dem SO₁-Gebiet zugeschlagen und als "Fläche für Gemeinschaftsstellplätze" festgesetzt. Die Gemeinschaftsstell-

plätze sind allen Grundstücken der Baugebiete SO_1 und MI_2 zugeordnet.

V.8 Immissionsbezogene Festsetzungen

Auf der Grundlage vorliegender Gutachten erarbeitete der RW TÜV einen Fachbeitrag zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes.

Im wesentlichen empfiehlt das Gutachten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen und zur Gestaltung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die Bestandteil bauleitplanerischer Festsetzungen wurden.

V.8.1 Schadstoffimmissionen

Im diesem Rahmen wurden die Erkenntnisse nochmals aktualisiert und u. a. hinsichtlich der Luftschadstoffe eine Immissions- / Emissionsberechnung für den Parkverkehr vorgenommen.

Für die Wohnbebauung am Westerbergweg liegen nach diesen Prognosen die Immissionsbelastungen über die Luft nur unwesentlich über der großräumigen Hintergrundbelastung und sind daher als unbedenklich einzustufen.

Für den Bereich Aktienstraße treten erhöhte Immissionen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf.

Wegen der guten Durchlüftung und des guten Verkehrsflusses sind jedoch keine Überschreitungen der Konzentrationswerte der 23. BImSchV zu erwarten.

Auch die Immissionsprognose für den Bereich der Lautstraße ergibt trotz engerer Verkehrsführung und höheren Kaltstartanteil hinsichtlich der Konzentrationswerte gem. § 23 BImSchV a) deutliche Unterschreitungen.

Untersuchungen haben ergeben, daß im Plangebiet, verglichen mit dem gesamten Stadtgebiet, eine hohe Vorbelastung der Luft vorliegt (vgl. Pkt. III.2.3).

Zur Reduzierung der Schadstoffemissionen wird daher folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

"Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle und Braunkohle zur Erzeugung von Wärmeenergie sowie zur Ergänzung von Energie für die Produktion nicht zulässig."

V.8.2 Lärmimmissionen

Durch das nicht zu quantifizierende, vermutlich geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung erfolgt voraussichtlich keine spürbare Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmimmissionen.

Eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohngebiete ist somit ausgeschlossen, da erst bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens ein Anstieg von 3 dB(A) zu verzeichnen wäre, der dann gerade erst wahrnehmbar wäre.

Dazu wurde ein Lärmgutachten erstellt, das seit dem 22.03.1996 vorliegt.

Hinsichtlich der bereits vorhandenen Lärmimmissionen kommt die auf der Grundlage der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau), Teil 1 und Teil 2, der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) und der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) durchgeführte schalltechnische Untersuchung (s. III.2.2) zu dem Schluß, daß bei der Nutzung der festgesetzten Baugebiete umweltbeeinträchtigenden Schallimmissionen mit Maßnahmen im Sinne des § 1 (Abs.5) BauGB entgegengewirkt werden muß.

Da ein aktiver Lärmschutz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheidet, werden Festsetzungen für passi-

ve Maßnahmen an den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Diesen liegt die Einhaltung der in der VDI 4109 - Schallschutz im Hochbau - genannten Lärmpegelbereiche entsprechend den Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Außenlärm zugrunde.

Da sich die Gesamtschalldämmung aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, muß die erforderliche Schalldämmung für die Fensterkonstruktion unter Berücksichtigung der Außenwand und des Fensterflächenanteiles an der Außenwand ermittelt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, in der dann die speziellen Raumparameter berücksichtigt werden können.

Für bestandsgebundene Gebäude sind bei zukünftigen Fensteraustauschmaßnahmen auf Kosten der Gebäudeeigentümer Fenster der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen.

Für die Gebäude zwischen Lautstraße und durchgestrecktem Boehnertweg sind somit Schallschutzfestsetzungen, hier Zuordnungen von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 zu den jeweiligen Gebäudefronten und -seiten im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich.

Danach werden den jeweiligen Gebäudefronten und -seiten im Bebauungsplan folgende Lärmpegelbereiche zugeordnet.

Lärmpegelbereich I:

- Die dem Boehnertweg zugewandten Gebäudefronten im Bereich des SO₁- und SO₂-Gebietes.

Lärmpegelbereich II:

- Die dem Westerbergweg zugewandten Gebäudefronten des WA-Gebietes sowie des SO₁-Gebietes.

Lärmpegelbereich III:

- Die dem zurückzubauenden Westerbergweg zugewandten Gebäudeseiten des MI₂-Gebietes sowie des SO₂-Gebietes
- die dem künftigen Durchstich des Boehnertweges auf die Aktienstraße zugewandten Gebäudeseiten des SO₁- und SO₂-Gebietes.

Lärmpegelbereich IV:

- Die der Lautstraße zugewandten Gebäudefronten des MI₁- bzw. WA-Gebietes
- die der Aktienstraße zugewandte Gebäudefront des SO₂-Gebietes.

Lärmpegelbereich V:

- Die der Aktienstraße zugewandten Gebäudefronten des MI₁- und MI₂-Gebietes.

Im Bebauungsplan ist dazu folgende textliche Festsetzung formuliert:

"Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz von Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäudefronten und -seiten in den festgesetzten Baugebieten entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - so zu gestalten, daß eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß den mit entsprechenden Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereichen erreicht wird".

Das Gutachten wurde aufgrund aktueller Erfordernisse (Anwendung der DIN 4109 hinsichtlich der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen) im August 1998 überarbeitet. Die o. g. Ergebnisse wurden bestätigt.

V.8.3 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplanbereich vorhandenen Wohnerschließungsstraßen (Lautstraße und Westerbergweg) sind teil-

weise durch gebietsfremden Verkehr belastet. (s. auch III.1.4).

Über die bisher beschriebenen Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus, die vor allem eine Trennung zwischen Wohnerschließungsverkehr und den Verkehren für wohngebietsfremde Nutzungen sicherstellen sollen, ist als flankierende Maßnahme der Westerbergweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Bei entsprechendem Ausbau einschließlich vorgesehenem Rückbau und separater Zufahrt von der Lautstraße können mit den Mitteln des Straßenverkehrsrechtes die beschriebenen Mißstände ausgeräumt werden.

Um sicherzustellen, daß die Zufahrt der Stellplätze für das SO-Gebiet zwischen Boehnertweg und Westerbergweg in Zukunft ausschließlich über die Aktienstraße und den Boehnertweg erfolgt und damit Lautstraße und Westerbergweg weiter entlastet werden, ist mit der Festsetzung einer Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, die die als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzten Flächen des Boehnertweges in Höhe des Eingangsbereich des neuen Verwaltungsgebäudes der Firma Deichmann quert, eine Beschränkung der Zufahrt von der Lautstraße auf Repräsentationszwecke dokumentiert.

Eine weitere Beruhigung des derzeit noch problematischen Schleichverkehrs über den Straßenzug Lautstraße / Im Wulve kann über die bereits durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen hinaus ohne weitere Bebauungsplanfestsetzungen ermöglicht werden. Insbesondere die direkte Anbindung der SO-Gebiete an die Aktienstraße wird künftig die Belastung der Lautstraße durch anliefernde LKW's deutlich entschärfen.

Eine dazu in Auftrag gegebene verkehrliche Untersuchung (St.A. 66-2-1 v. 09.09.1998) kommt bei Betrachtung der bereits vorliegenden Prognosen eines unabhängigen Gutachters für die Bebauungsplanbereiche "Aktienstraße / Westerbergweg" und "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hellweg-Baumarkt Aktienstraße" (verkehrliche Untersuchung, Ingenieurgesellschaft Stolz, April 1986) zum Schluß, daß auch unter Zugrundelegung des verkehrlichen Mehraufkommens bei vollständiger Besiedlung des (derzeit ungenutzten) Götzen-Baumarktes und des erweiterten Hellweg-Baumarktes (außerhalb des Verfahrensgebietes)

- zwar einige Straßen mehr belastet würden, über diese Straßen die Fahrten jedoch problemlos abgewickelt werden könnten;
- die Lautstraße insgesamt durch die neu geplanten Zufahrtsmöglichkeiten verkehrlich entlastet und im Vergleich zur heutigen Situation trotz zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch den Götzen-Baumarkt weniger Verkehr aufweisen würde;
- eine geringfügige Mehrbelastung auf der Lohstraße zu verzeichnen wäre, diese jedoch keine negative Auswirkung auf die dortige Wohnqualität haben wird.

V.9 Entwässerung

Hinsichtlich der notwendigen Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation ist festzustellen, daß sich der Verfahrensgebiet in einem entwässerungstechnisch erschlossenen Gebiet befindet und zum größten Teil über ein Mischsystem entwässert wird.

Der Schmutzwassersammler verläuft derzeit parallel zum Hexbach.

Die Kläranlage Emschermündung entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Ein Abwasser-

beseitigungskonzept liegt bereits vor. Trotzdem können Neuanschlüsse auf Grundlage der MURL-Erlasse vom 08.01.1992 und 13.11.1992 nur noch zugelassen werden, wenn eine Erhöhung um max. 10 % zusätzlicher Einwohnerwerte bezogen auf die Summe aller B-Pläne bezüglich des Kläranlageneinzugsgebietes nicht stattfindet.

Diese 10 % werden durch die geplante Bebauung bei weitem nicht erreicht.

Durch die geplante bauliche Nutzung werden zwar weitere Flächen versiegelt, doch wird auch für entsprechenden Ausgleich durch Entsiegelung (Rückbau Westerbergweg) gesorgt.

Darüber hinaus soll durch folgende textliche Festsetzung eine weitere Bodenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden:

"In den WA-, MI- und SO-Gebieten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die unbebauten Flächen der Baugrundstücke gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden."

Um dem Gebot des § 51 a LWG Rechnung zu tragen, wurde durch das Büro "AGUS", Bochum, im Mai 1996 ein Versickerungsgutachten für den Bereich Band-, Roß-, Lohstraße erstellt.

Die zusammenfassende Wertung kommt zu dem Ergebnis, daß weitere Festsetzungen mit dem Ziel der Versickerung analog dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB auszuschließen sind, weil für die bereits versiegelten Flächen infolge des potentiell belasteten Bodenauftrages und der Flächensituation eine ortsnahe Niederschlagswasserversickerung nicht in Betracht zu ziehen sei.

Die Ergebnisse konnten aufgrund vergleichbarer Bodenaufbauten auf den benachbarten B-Plan "Aktienstraße / Westerbergweg" übertragen werden.

VI. Kosten der Bauleitplanung

Kosten für die Umsetzung der Bauleitplanung entstehen nicht.

VII. Auswirkungen der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung)

Nach Durchführung der UVP-Vorprüfung wurden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bzw. Einwirkungen der Umwelt auf das Vorhaben (Früherkennungssystem) systematisch analytisch ermittelt und bewertet.

VII.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Naturhaushalt und Landschaft

Durch Realisierung der Planung in dem unter I. beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwar Freiflächen in Anspruch genommen und teilweise versiegelt bzw. überbaut, doch wird durch den Rückbau des Westerbergweges und durch die festgesetzten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für entsprechenden Ausgleich gesorgt.

Lokalklima

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Beeinträchtigungen im Umweltbereich Lokalklima durch Versiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten.

Gewässer und Grundwasser

Aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung ist eine Veränderung des Abflußverhaltens des Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

VII.2 Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Boden

Wie in Kapitel III.2.4 bereits ausgeführt, ist der Gefährdungsgrad aufgrund der ermittelten Bodenbelastungen als sehr gering einzuschätzen. Auch die Gefahr einer evtl. Gasmigration ist als nicht gegeben anzusehen.

Lärm

Eine Lärmbelastung durch den Schienenverkehr bzw. Straßenverkehr auf der Aktienstraße und Lautstraße ist gegeben, die sich daraus ergebenden immissionsbezogenen Festsetzungen sind unter Punkt V.8 erläutert.

Ein Lärmgutachten wurde hierzu erstellt (s. V.8.2).

VII.3 Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt eine ökologisch vertretbare Lösung dar.

Als Kompensation bzw. Minderung der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wurden Festsetzungen

- zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. V.5.1),
- zur Dachbegrünung (s. V.5.2),
- zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen (s. V.8.1),
- zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen (s. V.9),
- zur Minimierung bzw. Rückbau von für verkehrliche Zwecke nicht mehr benötigten Flächen und
- zur planerischen Integration privater Grundstücke in die derzeit lediglich in Ansätzen erkennbaren Verknüpfungen von regionalen Freiflächen durch grügestalterische Maßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages (s. VII.1) + (V.7) + V.5)

in den Bebauungsplan aufgenommen.

VIII. Hinweise

VIII.1 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).

VIII.2 Entwässerungssatzung

Gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11. November 1992 ist die Einleitung von Drainagewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 47 vom 20. November 1992).

VIII.3 Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

VIII.4 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Fachbeitrag zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes "Aktienstraße / Boehnertweg" der Stadt Essen
 - RW TÜV GmbH (Essen 1997)
- Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan "Aktienstraße / Boehnertweg" der Stadt Essen - Stadtplanungsamt (Essen 1996)
- Versickerungsgutachten - Stadt Essen/Fa. Agus (Essen 1996)

- Bodenuntersuchungen, orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich der Hausgärten Lautstraße / Westerbergweg, Stadt Essen / Fa. Sewa (Essen 1996)
- Verkehrliche Untersuchung zum "Götzen-Baumarkt" an der Aktienstraße (STADT ESSEN, 66-2-1, Essen 1998)

IX. Zahlenwerte

IX.1 Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	4,87 ha
a) Allgemeines Wohngebiet zwischen Lautstraße und Westerbergweg	0,63 ha
b) MI-Gebiete entlang der Aktienstraße	0,9 ha
c) Sondergebiet, Büro- und Verwaltungsgebäude Westerbergweg / Boehnertweg	1,1 ha
d) Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel entlang der Aktienstraße	0,63 ha
öffentliche Verkehrsfläche	1,4 ha
öffentliche Grünfläche	0,21 ha

IX.2 Nutzungswerte

zu a)	
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Zahl der Vollgeschosse	max. II

zu b)

Grundflächenzahl	0,6
Geschoßflächenzahl	1,2 + 0,5
Zahl der Vollgeschosse	
Vorderbereich	min. II- max. V, max. Gebäudehöhe OK 118.30 m üNN (das 5. Geschoß muß um mind. 1,0 m von den Ge- bäudekanten zurück- springen)
Hinterbereich	max. II

zu c)

Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,4
Zahl der Vollgeschosse	max. IV

zu d)

Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,4
Zahl der Vollgeschosse	
Vorderbereich	min. II- max. IV
max. Gebäudehöhe	OK 118,30 m. ü.NN
Hinterbereich	max. II

X. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne
Nr. 283 "Westerberg",
Nr. 21/66 "Lohstraße/Pollstraße",

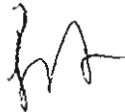
Nr. 8/67 "Aktienstraße, Teilstück: Lohstraße/
Heckelsberg"

Nr. 36/72 "Lohstraße/Pollstraße und III. Änderung
Westerberg"

treten außer Kraft, soweit sie den Geltungsbereich des
vorliegenden Bebauungsplanes betreffen.

Essen, den 23.04.1999

Dezernat für Bau und Planung



Best
Beigeordneter



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Franke
Amtsleiter