

S T A D T E S S E N
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Begründung*

zum Bebauungsplan
"Altenessener Straße/Kaiser-Wilhelm-Park"
Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Süd

* gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB vom 08.12.1986
in der letztgültigen Fassung).

INHALT

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß der Planung

2. Städtebauliche Situation

2.1 Gesamtsituation

2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

3. Umweltsituation

3.1 Luftbelastung

3.2 Klima

3.3 Boden

3.4 Lärm

3.5 Vegetation

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele der Landesplanung

2. Entwicklung aus dem FNP

3. Ziele des "Städtebaulichen Rahmenplanes Altenessen-Süd"

4. Bestehendes Planungsrecht

5. Ziele und Zwecke des B-Planes

IV. Planinhalte

1. Wohngebiete
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete
 - 1.2 Reine Wohngebiete
2. Erschließung
 - 2.1 Verkehrsflächen
 - 2.2 Belastungsflächen
3. Grünflächen
4. Lärmschutz
5. Altlasten
6. Sonstige textliche Festsetzungen
7. Textliche Kennzeichnung
8. Hinweise

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

VII. Zahlenwerte

VIII. Auswirkung der Planung

(Umweltverträglichkeitsprüfung - Vorprüfung)

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
 - 1.1 Naturhaushalt und Landschaft
 - 1.2 Lokalklima
 - 1.3 Gewässer und Grundwasser

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
 - 2.1 Boden
 - 2.2 Lärm
 - 2.3 Luft

3. Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3 ha große Plangebiet wird in etwa begrenzt durch

- die Stankeitstraße im Norden
- die als Geh- und Radweg ausgebaute ehem. Bahntrasse im Osten
- die nördliche Grundstücksgrenze des Bezirksamtes Altenessener Straße Nr. 236 im Süden
- die Altenessener Straße im Westen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß der Planung

Mit der Aufgabe nicht mehr benötigter Bundesbahnflächen im Süden Altenessens bietet sich im Rahmen der Bauleitplanung und Stadterneuerung die Chance zu einer umfassenden Neuordnung, die weit über den engeren Bereich des Bahnhofsumfeldes hinausgeht. Es sollen dabei alle anstehenden Erneuerungsmaßnahmen inhaltlich und organisatorisch miteinander verknüpft werden. Aus diesem Grund wurde für den Bereich Altenessen-Süd ein Rahmenplan erarbeitet, der vom Rat der Stadt Essen am 25.11.1992 beschlossen wurde.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Rahmenplanes "Altenessen-Süd". Die Zielsetzungen des Rahmenplanes (Nachverdichtung des Wohnungsbaus) sollen durch diesen Bebauungsplan konkretisiert werden.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt ca. 500 m nördlich des neuen ÖPNV-Verknüpfungspunktes "Bahnhof Altenessen" und ist mit diesem über die Altenessener Straße verkehrstechnisch gut an den ÖPNV (Bus, Straßenbahn, S-Bahn, U-Bahn) angebunden. Die ÖPNV Anbindung erfolgt z.Z. noch über die Buslinie 111, die jedoch in absehbarer Zeit durch die U-Stadtbahn ersetzt wird. Der Haltepunkt liegt im Kreuzungsbereich Altenessener Straße/Stankeitstraße. Von dort aus ist das Zentrum Altenessen sowie die Innenstadt gut zu erreichen.

2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Die äußere Bestandssituation wird durch folgende Teilgebiete charakterisiert:

- im Osten durch die Freiflächen des Kaiser-Wilhelm-Parkes und Wohnnutzung in Form von freistehenden und aufgereihten Einfamilienhäusern (I-II-geschossig);
- im Süden durch den Kreuzungsbereich Altenessener Straße/Palmbuschweg und dem dort vorhandenen IV-geschossigen Gebäude des Bezirksamtes Altenessen;
- im Westen durch eine straßenbegleitende III-geschossige Wohnbebauung mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoß;
- im Norden durch eine II-geschossige Wohnbebauung sowie die II-geschossigen Gebäude der Post.

2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

Der westliche und nördliche Teil des Plangebietes ist durch eine Straßenrandbebauung entlang der Altenessener Straße und der Stankeitstraße geprägt. Dort befindet sich eine fast durchgehende III-IV-geschossige Wohnbebauung mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoß, die sich auch auf die I-geschossigen rückwärtigen Anbauten erstreckt. Die noch verbleibenden rückwärtigen Grundstücksteile dienen der Unterbringung von Stellplätzen und Garagen.

In sehr geringem Umfang sind Hausgärten vorhanden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Stankeitstraße befindet sich das Gebäude eines ehemaligen Bahnhofes, das z.Z. als Möbellager genutzt wird. Weiterhin führt eine provisorisch ausgebaute Umgehungsstraße (Rückbau nach Inbetriebnahme der U-Stadtbahn Nordstrecke) durch den nordwestlichen Planbereich.

Im mittleren Planbereich befinden sich I-geschossige Gewächshäuser, die zu einer Geschäftsnutzung an der Altenessener Straße gehören.

Das rückwärtige Gelände einer an der Altenessener Straße ansässigen Spedition wird gänzlich als Abstellfläche für LKW's sowie für PKW-Garagen genutzt. Zentral im Stadtteil gelegene Flächen werden somit nicht ihrer Lage entsprechend genutzt. Auch aus stadtgestalterischen Gründen sind Defizite offenkundig.

3. Umweltsituation

3.1 Luftbelastung

Im Vergleich zu anderen Stadtteilen liegt die Luftbelastung, hervorgerufen durch die Emissionengruppen Kfz-Verkehr sowie Haushalt und Klein-

gewerbe, im mittleren bis erhöhten Bereich. Im Hinblick auf die zu erwartende Immissionssituation (NO₂ / Benzol / Ruß) wurde das Plangebiet in das Pilotprojekt § 40 (2) BImSchG des KVR aufgenommen. Die Ergebnisse sind im Kap. VIII 2.3 dargelegt. Der Planbereich liegt in der Em-scherniederung, wo sich bei ungünstigen Wetter-lagen langandauernde Bodeninversionen im Zu-sammenhang mit hohen Emissionen aufbauen können und einen verminderten Luftaustausch zur Folge haben.

3.2 Klima

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von einem Stadtklima (extreme Sonnen- und Schatten-zonen durch fehlende Vegetationsbestände, star-ke tägliche Aufheizung und geringe tägliche Ab-kühlung führen zu einem ungünstigen stadtklima-tischen Effekt), zu einem östlich anschließenden Parkklima. (Gutes Bioklima durch Filterwir-kung der Vegetation, Reduzierung der Winde, Wechsel von beschatteten und sonnigen Flächen, genügende Auskühlung in der Nacht.)

3.3 Boden

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befin-den sich einige Altlastenverdachtsflächen. Um etwaige Beeinträchtigungen der geplanten Nutzun-gen auszuschließen, wurden für alle Verdachts-flächen Gefährdungsabschätzungen durchgeführt (s. IV. 5. Altlasten). Die Gefährdungsabschät-zungen ergaben, daß die einzelnen Bereiche nur gering belastet sind.

Für zwei Flächen ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Sanierung notwendig. Grundsätz-lich sind die geplanten Nutzungen möglich.

3.4 Lärm

An der Altenessener Straße / Stankeitstraße ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr zu rechnen (Altenessener Straße 32.000 Kfz/24 h / Stankeitstraße 2.000 Kfz/24 h). Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung nach den z.Z. gültigen Richtlinien, Erlassen und Normen durchgeführt (s. IV. 4 Lärm).

3.5 Vegetation

Der Freiraumatlas der Stadt Essen stellt das Plangebiet als hochversiegelte Fläche dar (70 % - 100 %). Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung sind keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorhanden. Die Freiflächen zeigen sich überwiegend als versiegelte Asphalt- / Schotterflächen, die als Kfz-Abstellplätze oder gewerblich genutzt werden. Einzelne Gärten mit Zier- und Obstgehölzen stellen die einzigen Grünelemente dar.

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan III (LEP III) vom September 1987 stellt für den Planbereich keinen Freiraum dar (negative Darstellung) und trifft für den besiedelten Bereich grundsätzlich keine Darstellung.

Diese werden auf der Ebene der Gebietsentwicklungsplanung vorgenommen. Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) von 1986 als "Wohnsiedlungsbereich" ausgewiesen.

Der GEP-Entwurf 1996 weist dieses Gebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" aus.

2. Entwicklung aus dem FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen von 1982 stellt den Planbereich als "Wohnbaufläche" dar.

3. Ziele und Zwecke des "Städtebaulichen Rahmenplanes Altenessen-Süd"

Der Rat der Stadt Essen hat den städtebaulichen Rahmenplan Altenessen-Süd in seiner Sitzung am 25.11.1992 beschlossen.

Für den Planbereich wurde folgendes städtebauliches Ziel festgeschrieben:

- Verdichtung von Wohnnutzung an gut durch den ÖPNV erschlossenen Standorten.

4. Geltendes Planungsrecht

Der Rat der Stadt hat am 24.03.1993 beschlossen, für den Bereich Altenessener Straße/Kaiser-Wilhelm-Park einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Umlegungsausschuß hat durch Beschluß vom 23.08.1993 die Umlegung eingeleitet. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 03.09.1993. Von diesem Tage ab ist gemäß § 51 BauGB für die von der Umlegung erfaßten Grundstücke eine Verfügungs- und Veränderungsperre eingetreten.

5. Ziele und Zwecke des B-Planes

Der Rat der Stadt hat am 25.11.1992 den "Städtebaulichen Rahmenplan Altenessen-Süd" beschlossen, dessen städtebaulichen Ziele bezogen auf das Plangebiet die Verdichtung von Wohnnutzung an gut durch den ÖPNV erschlossenen Standorten vorsieht.

Das Plangebiet liegt zwischen dem im Bau befindlichen U-Stadtbahnhaltepunkte Altenessener Straße/Stankeitstraße (z.Z. Bushaltestelle) und dem ÖPNV-Verknüpfungspunkt "Bahnhof Altenessen" und ist damit gut an den ÖPNV angeschlossen.

Die Verdichtung der vorhandenen Wohnnutzung erfolgt durch einen geplanten 2-geschossigen Einfamilienhausbau im rückwärtigen Bereich der Altenessener Straße sowie durch die Weiterführung der 4-geschossigen Straßenrandbebauung an der Stankeitstraße.

Die Erschließung erfolgt größtenteils durch eine geplante Erschließungsstraße zwischen Stankeitstraße und der Altenessener Straße. Diese soll ihrer Funktion entsprechend als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Nur der südliche Planbereich wird aufgrund der bestehenden Eigentümerstruktur über Belastungsflächen von der Altenessener Straße aus erschlossen. Durch die städtebauliche Anordnung wird die Bebauungsdichte von der Altenessener Straße zum Kaiser-Wilhelm-Park herabgezont. (4-geschossige Straßenrandbebauung - 2-geschossige Zeilenbebauung - 2geschossige Doppelhausbebauung).

Es lassen sich ca. 60 WE (48 EFH/12 Wohnungen) realisieren.

Durch die Gestaltung der Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche sowie die unmittelbare Nähe zu den Freiflächen des Kaiser-Wilhelm-Parkes soll ein ruhiges, kinderfreundliches Wohnen ermöglicht werden.

IV. Planinhalte

1. Wohngebiete

(Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1/Nr. 1,2 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Der Bereich Altenessener Straße/Stankeitstraße wird in Anlehnung an die vorhandene Nutzung und um den Bestand zu sichern, als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Aufgrund der vorherrschenden städtebaulichen Struktur (Straßenrandbebauung) wird eine geschlossene Bauweise fest-

gesetzt, die nur durch die notwendigen Erschließungsflächen der rückwärtigen Baugebiete unterbrochen wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig bestimmt, wobei unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes sowie einer modernen Grundrißgestaltung eine Bautiefe von 14 m die Regel ist. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und wird mit GRZ 0,4, GFZ 1,2 sowie mit maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt, um eine effiziente Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Um das einheitliche städtebauliche Bild der Straßenrandbebauung beizubehalten, ist die Firstrichtung und die Dachform (Satteldach) gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NW festgesetzt.

1.2 Reine Wohngebiete

Der Bereich zwischen dem "Allgemeinen Wohngebiet" an der Altenessener Straße/Stankeitsstraße und dem Kaiser-Wilhelm-Park sowie den Einfamilienhäusern an der Tiefenbruchstraße soll einer hochwertigen Wohnnutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund wird der Bereich als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im gesamten WR-Gebiet wird, da sich der Bereich zum Kaiser-Wilhelm-Park orientiert, eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Zur Staffelung der Bebauungsdichte sind Bereiche für Hausgruppen und für Doppelhäuser festgesetzt.

Die Bautiefe beträgt unter Berücksichtigung moderner Ansprüche an die Grundrißgestaltung in der Regel 12 Meter. Im Bereich der Hausgruppen

ermöglicht die Erweiterung auf 13 Meter das Versetzen der Gebäude untereinander.

Ein einheitliches Erscheinungsbild wird durch die Festsetzung der Dachform (Satteldach) sowie der Firstrichtung gem. § 86 Abs. 4 BauONW erreicht.

2. Erschließung

2.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine geplante Wohnstraße, die die Stankkeitstraße mit der Altenessener Straße verbindet. Ihrer Funktion entsprechend wird sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Der südliche Planbereich wird über "Belastungsflächen" von der Altenessener Straße aus erschlossen.

2.2 Belastungsflächen

(Festsetzungen gem. § 9 Abs. 9 Nr. 21)

Im nördlichen Planbereich wird eine Fläche mit "Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger" festgesetzt. Dadurch wird den Anwohnern im Bereich Altenessener Straße / Stankkeitstraße die Möglichkeit gelassen, ihre rückwärtigen Grundstücksflächen zu erreichen. Zur Zeit erfolgt die Erschließung dieser Grundstücksteile über eine provisorische Straße, die jedoch im Zuge der Umsetzung des B-Planes zurückgebaut wird.

Im südlichen Plangebiet erfolgt die Erschließung einiger Bauflächen aufgrund der Eigentümerstruktur über festgesetzte Flächen "Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger". Der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt so-

wohl über die Altenessener Straße als auch über die Planstraße.

In Ost-West-Richtung zwischen den Häusern Altenessener Straße Hs.Nr. 260/254, durchquert der Graitengraben als Vorfluter (DN 1700) das Plangebiet. Der Hauptteil liegt im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Nur im östlichen Bereich müssen Flächen (Schutzstreifen) mit der Festsetzung "Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen" belastet werden. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung hoch- und tiefbaulicher Art sowie von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.

3. Grünflächen

(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 NR. 15 BauGB)

Östlich an das Plangebiet schließt der Kaiser-Wilhelm-Park an. Dieser Park ist eine wichtige Freifläche für erholungssuchende Bewohner des Stadtteils Altenessen-Süd. Westlich an das Plangebiet grenzt die erst kürzlich ausgebaute Grünverbindung Gladbekker Straße / Altenessener Straße.

Um diese miteinander zu verbinden wird eine unterschiedlich breite Fläche als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt.

4. Lärmschutz

(Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 NR. 24 BauGB)

Das Plangebiet wird ausgehend von der Altenessener Straße/Stankeitstraße durch Verkehrslärm belastet, so daß eine schalltechnische Untersuchung nach den z.Z. gültigen Richtlinien, Erlassen und Normen durchgeführt wurde.

Der schalltechnischen Untersuchung lagen folgende Belastungszahlen zugrunde:

- Altenessener Straße 32.000 KFZ/24h

- Stankeitstraße 2.000 KFZ/24h

Die energetisch zusammengefaßten Straßenverkehrsgereusche wurden den Orientierungswerten der DIN 18005 ("Allgemeine Wohngebiete - tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) / "Reine Wohngebiete" - tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A)) gegenübergestellt. Es wurde eine Überschreitung von bis zu 19 dB(A) festgestellt.

Aktiver Schallschutz durch Schallschutzwände scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Straßenrandbebauung) aus, so daß nur passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) in Betracht kommen.

Daraufhin wurden für repräsentative Bereiche, die Beurteilungspegel an Gebäuden errechnet. Diese Außenpegel wurden den anzustrebenden Innenpegeln der VDI 2719 (Schlafräume nachts 30 dB(A), Wohnräume tags 35 dB(A)) gegenübergestellt und die errechneten Werte bei der Festsetzung der Schallschutzfensterklasse als Grundlage genommen.

Textl. Festsetzung Nr. 1

Im Plangebiet sind bei den straßenzugewandten Gebäudedefronten an der Altenessener Straße/Stankkeitstraße (s. Anmerkung) bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gem. VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Anmerkung zur textl. Festsetzung Nr. 1

Es sind z.B. Fenster der nachfolgend aufgeführten Schallschutzklassen nach der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und

Fassadengestaltung sowie Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird:

Altenessener Straße

v. Hs.-Nr. 242 b. Hs.-Nr. 282 -Schallschutzklasse 3
v. Hs.-Nr. 238 b. Hs.-Nr. 238A-Schallschutzklasse 2

Stankeitstraße

Haus Nr. 2 -Schallschutzklasse 2

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnen der Wohnungen Lärmpegel von tagsüber 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) für WA überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel pro Stunde) der Räume - auch bei geschlossenen Fenstern und Türen - zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt ist.

5. Altlasten

a) Verdachtsfläche 25/3.12 "ehem. Karosseriefabrik Wehling"

Die westlich des B-Plangebietes liegende Verdachtsfläche könnte auf dem Gefährdungspfad "Grundwasser" eine negative Beeinflussung des B-Plangebietes bewirken. Da die Grundwasserflußrichtung jedoch in Richtung Berne gerichtet ist, d.h. westlich, kann eine negative Beeinflussung des Grundwassers von dieser Verdachtsfläche ausgeschlossen werden.

b) Verdachtsfläche 25/5.20 "ehem. Betriebstankstelle Altenessener Straße 244"

Hier wurde lediglich in einer Sondierung in einer Tiefe von 0,7 m bis 1,5 m nahe der jetzt noch betriebenen Zapfsäule ein schwacher Geruch nach Diesel festgestellt, der vermutlich auf eine poröse bzw. rissige Betonplatte zurückzuführen ist. Einschränkungen bezüglich der Festsetzungen des B-Planentwurfes ergeben sich nach Aussage des Gutachters nicht.

c) Verdachtsfläche 25/5.26 "ehem. Betriebstankstelle Altenessener Straße 244"

In diesem Bereich wurden in insgesamt 4 Sondierungen organoleptische Verunreinigungen - Geruch nach Benzin / Diesel - vorgefunden. Mineralöle in Phase wurden nicht angetroffen. Die Untersuchungen zeigen, daß bei dem Betrieb dieser Tankanlage Schadstoffe in die Umgebung gelangt sind. Da die Hoffläche versiegelt ist, besteht jedoch keine Gefahr für die derzeitige Nutzung. Eine Grundwassergefährdung schließt der Gutachter aufgrund der Oberflächenabdichtung aus.

Da das Grundstück jedoch einer sensibleren Nutzung zugeführt werden soll (WR-Gebiet) wird öffentlich rechtlich sichergestellt, daß der ehem. Tank bzw. der belastete Boden unter gutachterlicher Begleitung aufgenommen und entsorgt wird.

d) Verdachtsfläche 25/3.24 "ehem. Anschlußgleis Bahnhof Altenessen / Güterbahnhof Altenessen"

Der ehem. Bahndamm liegt an der östlichen Grenze des B-Plangebietes und ist als Geh-Radweg ausgebaut. Bodenkundliche Untersuchungen ergaben heterogene Aufschüttungen in unterschiedlichen Mäch-

tigkeiten, von denen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

e) Verdachtsfläche 25/3.28 "ehem. Bahntrasse Altenessen / Vogelheim"

Die im Nordwesten des Plangebietes verlaufende ehem. Bahntrasse ist derzeit als provisorische Straße ausgebaut und vollständig durch eine Asphaltdecke versiegelt, so daß nach Aussage des Gutachters keine Sondierung möglich war. Es ist jedoch davon auszugehen, daß hier ein ähnlich unkritischer Bodenaufbau wie bei der Verdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 25/3.24 vorliegt. Da nach Inbetriebnahme der U-Stadtbahn Nordstrecke und nach Umbau der Altenessener Straße die provisorische Straße zurückgebaut wird, steht noch die Untersuchung des darunterliegenden gewachsenen Bodens nach Absprache mit dem Amt für Umweltschutz aus.

f) Verdachtsfläche 25/5.29 "ehem. Tankstelle Kepa Kaufhaus, Palmbuschweg"

Aufgrund der Grundwasserflußrichtung ist mit einer Beeinträchtigung des Plangebietes nach Aussage des Gutachters nicht zu rechnen.

g) Verdachtsfläche 25/5.21 "ehem. Tankstelle Deutsche BP", Altenessener Straße"

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, daß von dieser Fläche keine Beeinträchtigung des Plangebietes zu erwarten.

Die Ausmaße der Verdachtsflächen Nr. 25/5.26 und Nr. 25/3.28 sind im B-Plan gekennzeichnet; die erforderliche Sanierungsmaßnahmen zu Nr. 25/5.26 sowie der noch ausstehende Untersuchungsbedarf zu

Nr. 25/3.28 sind gemäß MURL-Erlaß vor Satzungsbeschluß durch Baulast gesichert worden.

6. Sonstige textl. Festsetzungen

Im westlichen Planbereich tangiert der U-Stadtbahntunnel das Plangebiet. Die Überdeckung von OK-Tunnel bis OK-Gelände beträgt im Norden ca. 9 m, im Süden ca. 15 m. Aus statischen Gründen darf im Bereich des U-Stadtbahntunnels nur 3 m tief ausgeschachtet werden.

Textl. Festsetzung Nr. 2

"Werden im Bereich Altenessener Straße 238A bis Altenessener Straße 282 sowie Stankeitstraße 2 Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt bzw. Baulücken geschlossen, darf im Bereich des östlichen U-Stadtbahntunnels (Gleis 1) gem. § 9 Abs. 3 BauGB aus statischen Gründen nur bis 3 m Tiefe ab OK-Straßenniveau für die Hochbaumaßnahme ausgeschachtet werden. Der Bau eines 2. Kellergeschosses wird ausgeschlossen."

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet eine erhöhte Luftbelastung auf (s. Pkt. II.3 Umweltsituation). Um diese Situation nicht zu verschärfen, gilt:

Textl. Festsetzung Nr. 3

"Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem miterfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gem. § 9 Abs. 1 NR 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, unzulässig."

Zur Verbesserung der Umweltsituation hinsichtlich Begrünung, Wasserrückhaltung und Mikroklima (s. Pkt.II.3) werden folgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 NR 25 a getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 4

- "Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten."

7. Textliche Kennzeichnung

Der durch Signatur gekennzeichnete Planbereich (s. Altlasten Pkt. IV.5) ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallbehörde entsorgt oder wiederverwendet werden.
- Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

8. Hinweise

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses B-Planes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.Sept. 1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

2. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehört zum Umlegungsverfahren "Altenessener Straße / Kaiser-Wilhelm-Park".
3. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden; dies gilt insbesondere im Falle der Einrichtung sensibler Nutzungen wie Kinderspielplätze, Hausgärten oder ähnlichem.
4. Satzung der Stadt Essen über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997.

V. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

Der Umlegungsausschuß hat durch Beschluß vom 23.08.1993 die Umlegung "Altenessener Straße/Kaiser-Wilhelm-Park" eingeleitet.

Die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Essen am 03.09.1993 erfolgt. Von diesem Tage ab ist gem. § 51 BauGB für die von der Umlegung erfaßten Grundstücke eine Verfügungs- und Veränderungssperre eingetreten.

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt durch ein gesetzliches Bauordnungsverfahren gem. § 45 ff BauGB.

VI. **Kosten- und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen**

Kosten der Bodenordnung

Die anfallenden Bodenordnungskosten, die überschlägig und nach heutigem Preisstand kalkuliert wurden, werden

voraussichtlich rd. 4,63 Mio DM betragen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Grunderwerb	rd. 0,63 Mio DM
Gebäudeentschädigung	rd. 1,70 Mio DM
Abbruchkosten	rd. 0,65 Mio DM
Entschädigung	rd. 1,65 Mio DM

Finanzierung der Erschließung

Der um den 10 v.H. Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wurde nach z. Z. gültigen Einheitsätzen mit rd. 0,535 Mio DM kalkuliert.

Bei der geplanten öffentlichen Grünverbindung handelt es sich um keine selbständig abrechenbare Grünanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

An Kanalanschlußbeiträgen kann durch die Ausweisung der Neubauf Flächen mit einem Beitragsaufkommen von rd. 0,08 Mio DM gerechnet werden.

Die Grunderwerbskosten (öffentliche Verkehrsfläche) in Höhe von rd. 0,53 Mio DM sind über Erschließungsbeiträge umlagefähig.

In den vorg. Angaben sind keine Kosten für Freilegung, Böschungen und Stützmauern enthalten.

Für die Entwässerung der geplanten Verbindungsstraße muß ein Kanal von DN 300 (190 m lang) gebaut werden. Die Kosten dafür betragen ca. 240.000 DM.

Durchführung

Die in Zukunft als Bauland genutzten Bereiche zwischen Altenessener Straße 238/242 bis zum ausgebauten Grünzug sowie der Abschnitt zwischen Stankeitstraße 4 und Altenessener Straße 270/272 sind zur Realisierung dieses B-Planes zu veräußern. Der Erlös dieser städt. Flächen wird voraussichtlich rd. 0,70 Mio DM betragen.

Die Kosten der Bodenordnung und die Finanzierung der Erschließung werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens geregelt.

VII. Zahlenwerte

1. Verfahrensgebiet	3,00 ha
2. Bauflächen	
- Allgemeines Wohngebiet	1,35 ha
- Reines Wohngebiet	1,31 ha
3. Öffentliche Grünfläche	0,10 ha
4. Verkehrsfläche	0,24 ha
5. Geplante WE	ca. 60 WE

VIII. Auswirkung der Planung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein systematisch-analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens oder einer Planung auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf ein Vorhaben oder eine Planung.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich aus der fortgeschriebenen UVP-Prüfliste (UVP-Zwischenergebnis).

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1 Naturhaushalt und Landschaft

Das Plangebiet ist hoch versiegelt (70 - 100 %) und weist ein sehr geringes Vegetationsvolumen auf. Durch die Planung wird dieser Zustand nicht verschlechtert, sondern eher verbessert.

1.2 Klima

Das z.Z. als negativ zu beurteilende Kleinklima, hervorgerufen durch den hohen Versiegelungsgrad und die geringe Vegetation, wird sich nicht verschlechtern, sondern eher verbessern.

1.3 Gewässer und Grundwasser

Der Planbereich ist größtenteils bebaut oder versiegelt und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Eine Abkopplung des Niederschlagswassers und ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich, da im Kernbereich von Altenessen-Süd ein Reinwasserlauf nicht zur Verfügung steht. Bodenuntersuchungen ergaben, daß aufgrund der Bodenzusammensetzung (schluffiges Material mit unterschiedlichen Sand-Tonanteilen) ein K_F -Wert von 10^{-6} - 10^{-7} anzusetzen ist. Dieser Wert läßt auf eine nur sehr bedingte Regenwasserversickerung schließen.

Technisch aufwendige Schachtbauwerke zur Regenwasserversickerung sind nicht zu vertreten, zumal das vorhandene Netz die anfallenden Wassermengen aufnehmen kann.

Die Einleitung des Regenwassers aus dem Bereich des B-Planes in den Teich des Kaiser-Wilhelm-Parkes ist grundsätzlich möglich. Der notwendige wirtschaftliche und technische Aufwand steht jedoch in keinem Verhältnis zu dem ökologischen Effekt.

2. Beeinträchtigungen des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 Boden

Im Verfahrensgebiet befinden sich einige Altlastenverdachtsflächen (s. IV. 5. Altlasten).

Auswirkungen auf das Vorhaben gehen von der Verdachtsfläche 25/5.26 (belasteter Boden bzw. Tank) und der Verdachtsfläche 25/13.28 (Bahntrasse Altenessen-Vogelheim) aus.

Es wird sichergestellt, daß vor Satzungsbeschluß eine Sanierung rechtlich sichergestellt wird (Baulast gem. MURL-Erlaß).

2.2 Lärm

Aufgrund der Verkehrsbelastung von 32.000 Kfz/24 h auf der Altenessener Straße und 2.000 Kfz/24 h auf der Stankeitstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigten, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 (bezogen auf die Grundstücksgrenzen) für "allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) und für "reine Wohngebiete" (tags 50 dB(A) / nachts 40 dB(A)) überschritten wurden.

2.3 Luft

Im Hinblick auf die zu erwartende Immissionssituation im Bereich der Altenessener Straße wurde dieser Bereich in das Pilotprojekt § 40 (2) Bundesimmissionsschutzgesetz - BISCHMG - aufgenommen.

Beurteilungsbasis sind die im Grobscreening für die Stadt Essen simulierten Immissionskonzentrationen für NO₂, Benzol und Dieselruß. Die Werte wurden anhand der Verkehrs- und Geometrieanga-

ben im Essener Straßennetz mit dem Simulationsprogramm IMMIS-Luft errechnet. Dabei wurde vom ungünstigsten Fall einer beidseitigen geschlossenen Randbebauung ausgegangen.

- NO₂ Die Konzentrationsgrenze von 160 µg/m³ wird nicht überschritten.
- Benzol Ab dem 01.07.1998 ist die Konzentrationsgrenze von 15 auf 10 g/m³ reduziert worden, so daß mit einer Überschreitung zu rechnen ist.
- Ruß Ab dem 01.07.1998 ist die Konzentrationsgrenze von 14 µg/m³ auf 8 µg/m³ reduziert worden, so daß mit einer Überschreitung zu rechnen ist.
- Fazit Die Immissionskonzentrationen für Benzol und Ruß werden die ab 01.07.98 geltenden Konzentrationsgrenzen wahrscheinlich überschreiten.
Da im Straßenraum nur der Bestand bestätigt wird kann eine Reduzierung, hervorgerufen durch bauliche Veränderungen, nicht erfolgen.

3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

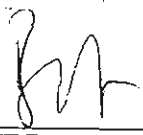
Der B-Plan stellt keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (gem. § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 4 LG NW) dar.

Hinsichtlich des relevanten Umweltbereiches

- Boden VIII 2.1 Maßnahme s. unter IV. 5
- Lärm VIII 2.2 Maßnahme s. unter IV. 4.

Essen, den 02.02.1999

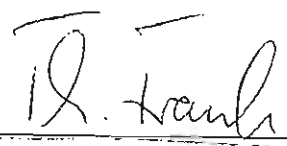
Dezernat für Planung, Bau
und Boden



Best
Beigeordneter



Amt für Stadtplanung und
Bauordnung



Franke
Amtsleiter