

Stadt Essen  
Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g \*)

zum Bebauungsplan Nr. 8/95  
"Einigkeitstraße/Alfredstraße (Alfredusbad)"  
Stadtbezirk IX, Stadtteil Bredeney

\*) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung

## INHALTSVERZEICHNIS

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation
  - A. Lage im Stadtgebiet
  - B. Verkehrssituation
  - C. Umweltsituation
- III. Planungsrechtliche Vorgaben
  - A. Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplans
  - B. Darstellungen des Flächennutzungsplans
  - C. Vorhandenes Planungsrecht
  - D. Gemeindliche Fachplanung
- IV. Anlaß und Zielsetzung der verbindlichen Bauleitplanung
- V. Planinhalte
  - 1. Bauliche Nutzung
    - A. Sonstiges Sondergebiet (SO)
    - B. Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 2. Erschließung
    - A. Verkehrsflächen, Führung des Individualverkehrs
    - B. Öffentlicher Personennahverkehr
    - C. Ruhender Verkehr
    - D. Gehwege und Gehrechte
  - 3. Begrünungsmaßnahmen
  - 4. Immissionsschutz
  - 5. Altlasten

## 6. Lärmschutz

- VI. Entwässerung
- VII. Nachrichtliche Übernahmen
- VIII. Kennzeichnungen
- IX. Hinweise
- X. Zahlenwerte
- XI. Kosten und Finanzierung
- XII. Auswirkungen der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung)
- XIII. Bodenordnung
- XIV. Über Baulast zu sichernde Regelungen
- XV. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,5 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Einigkeitstraße
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzung der Bredeneyer Straße bzw. Rüttenscheider Straße
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Straße "Blumenkamp" und
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Alfredstraße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Plan M. 1:500 durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## II. Städtebauliche Situation

### A. Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt innerhalb des Stadtteils Bredeney unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil Rüttenscheid, in einer Entfernung von ca. 3 km südlich der Essener Innenstadt.

Das Plangebiet bildet somit die Nahtstelle zwischen dem Mittelzentrum Rüttenscheid mit dessen vielfältiger Mischung von Wohnen, Handel und Dienstleistung in überwiegend geschlossener III - IV-geschossiger Straßenrandbebauung und dem historisch gewachsenen Wohnquartier Bredeney, das in hohem Maße aus II - III-geschossigen Mehrfamilienhäusern besteht, die durch Vorgartenzonen von den Straßen abrücken und in offener bis "halboffener" Bauweise den Stadtteil charakteristisch prägen.

Klar definierte, rhythmisch unterbrochene Raumkanten geben dem öffentlichen Raum zusammen mit alten großkronigen Straßenbäumen eine hohe städtebauliche Gestaltqualität. Der große Anteil villenartiger Gründerzeitbauten, von denen eine Vielzahl unter Denkmalschutz steht, steigert weiterhin die Attraktivität dieses Bereiches.

Eine stadträumliche Zäsur stellt die ca. 100 m nördlich des Geltungsbereiches verlaufende A 52 dar. Gemeinsam mit der vierspurigen, stark befahrenen Alfredstraße wird die Lagegunst des Plangebietes durch diese Verkehrswege sowohl positiv (gute Erreichbarkeit) als auch negativ (Verkehrsemissionen wie Luftverunreinigung und Lärm) bestimmt.

Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit (ca. 200 m) eines großen zusammenhängenden Waldgebietes (Krupp-Wald, Stadtwald) bis zum Baldeneysee gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich u.a. das Gebäude des ehem. Straßenbahndepots, gegenwärtig von einem Lebensmittelmarkt genutzt, gründerzeitliche Wohnhäuser an der Einigkeitstraße und der Straße "Blumenkamp" sowie vier Wohnhäuser südlich des Depotgebäudes. Die Freiflächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt und werden als teilweise ungeordnete Stellplatzanlage für ca. 150 Kraftfahrzeuge genutzt.

## B. Verkehrssituation

Mit der B 224 (Alfredstraße), als bedeutender Nord-Süd-Verbindung in Essen, ist das Plangebiet direkt an eine Hauptverkehrsstraße angebunden. Durch die Anschlußstelle "Essen-Rüttenscheid" der A 52 ist weiterhin eine Verknüpfung mit dem regionalen und überregionalen Verkehrsnetz

sowie eine direkte Verbindung zum Flughafen Düsseldorf gegeben. Die das Plangebiet tangierenden Straßen Einigkeitstraße, Bredeneyer Straße und Blumenkamp stellen den direkten Anschluß an das örtliche Verkehrsnetz sicher.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Auf der Bredeneyer Straße verkehren die Straßenbahnlinien

- 101 Karnap - Essen Hbf - Rüttenscheider Stern -  
Martinstraße - Bredeney
- 107 Katernberg - Essen Hbf - Rüttenscheider Stern -  
Martinstraße - Bredeney
- 127 Gelsenkirchen - Essen Hbf - Rüttenscheider Stern  
- Martinstraße - Bredeney

tagsüber im 5-Minuten-Takt. Zwischen der Innenstadt und Bredeney werden diese Linien über weite Strecken als U-Bahnen geführt. Die oberirdisch gelegene Haltestelle "Alfredusbad" liegt innerhalb des Plangebietes.

### C. Umweltsituation

#### Lokalklima

Das Plangebiet ist dem Klimatop "Stadttrandklima" mit den Charakteristika eines modifizierten Strahlungsfeldes, einer gedämpften und leicht angehobenen Temperaturamplitude, einer erhöhten Feuchte, Winddämpfung und eines positiven Bioklimas zuzuordnen.

Nördlich des Plangebietes, jenseits der ca. 100 m entfernt verlaufenden A 52, ist das Klimatop "Stadtklima" mit den Charakteristika eines stark modifizierten Strahlungsfeldes, gedämpfter, angehobener Temperaturamplituden, starker Windfeldveränderungen sowie starker Luftbelastungen ausgewiesen.

Eine in Richtung Innenstadt gerichtete Luftleitbahn folgt dem Verlauf der Alfredstraße.

### **Lufthygiene**

Das Plangebiet ist im Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen - Entwurf der Fortschreibung 1993 - nicht als Bereich mit starker Luftbelastung ausgewiesen.

Im Hinblick auf die Immissionsbelastung durch Staubbiederschlag und Schwefeldioxid ist anzumerken, daß das Plangebiet im Grenzbereich zweier 1 km<sup>2</sup> großer, unterschiedlich stark belasteter Einheitsmeßflächen liegt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur stark befahrenen Alfredstraße und in Anbetracht dessen, daß der Anteil des Kfz-Verkehrs an den Gesamtemissionen luftverunreinigender Stoffe eine steigende Tendenz aufweist, wird im folgenden die Immissionssituation der Fläche beschrieben, in der der nördliche Teil des Plangebietes - die Grenze bildet hier die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße - liegt und die im Vergleich zur südlich angrenzenden Einheitsfläche eine stärkere Belastung aufweist.

### **Staubbiederschlag**

Sowohl die mittlere Jahresbelastung ( $IW_1$ ) als auch die Spitzenbelastung ( $IW_2$ ) liegt lt. Immissionsschutzkonzept in einem Bereich von 40 % bis maximal 60 % des entsprechenden Immissionswertes der TA Luft.

Gemessen an dem vorsorgeorientierten Mindeststandard des Umweltschutzprogramms der Stadt Essen von 40 % der entsprechenden Immissionswerte der TA Luft für Staubbiederschlag ist die Belastung als zu hoch zu bewerten.

### Schwefeldioxid

Die mittlere Jahresbelastung ( $IW_1$ ) für Schwefeldioxid liegt in einem Bereich von 35 % bis knapp über 40 % des entsprechenden Wertes der TA Luft. Die Spitzenbelastung ( $IW_2$ ) wird im Immissionsschutzkonzept mit 30 % bis maximal 45 % des heranzuziehenden TA- Luft-Wertes angegeben.

Legt man den vorsorgeorientierten Mindeststandard des Umweltschutzprogramms zugrunde, so ist festzustellen, daß leichte Überschreitungen dieses Mindeststandardwertes - dies gilt sowohl für die  $IW_1$ -Werte (mittlere Jahresbelastung) als auch für die  $IW_2$ -Werte (Spitzenbelastung) - nicht ausgeschlossen werden können.

### III. Planungsrechte Vorgaben

#### A. Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplans

Der Gebietsentwicklungsplan weist das Verfahrensgebiet vollständig als "Wohnsiedlungsbereich" aus. Die geplanten Nutzungen stehen damit im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

#### B. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von 1984 stellt für den überwiegenden Teil des B-Plan-Bereiches "Wohnbaufläche" dar. Im südlichen Teil des Verfahrensgebietes enthält er die Darstellung "Allgemeine Grün- und Freifläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz".

Die erforderliche Änderung des FNP soll parallel zum B-Plan-Verfahren gemäß § 8 (3) BauGB erfolgen.

C. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 "Alfredstraße zwischen Einigkeitstraße und Brachtstraße", zu einem kleineren Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 320 "Alfredstraße I. Änderung, Bereich: Tulpenweg / Einigkeitstraße".

Die Festsetzungen dieser Pläne werden, soweit sie vom B-Plan Nr. 8/95 "Einigkeitstraße / Alfredstraße (Alfredusbad)" betroffen sind, aufgehoben.

Zur Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne siehe Kapitel XIII.

D. Gemeindliche Fachplanung

In dem vom Rat der Stadt im Mai 1984 beschlossenen Spielplatzentwicklungsplan ist unter der Nr. 26/07, Bezeichnung Blumenkamp, ein geplanter Spielplatzstandort (Spielbereich B, Bruttofläche 900 m<sup>2</sup>) mit der Prioritätsstufe 4 aufgeführt. Dieser Spielplatzstandort wird im Rahmen der Neuplanung aus städtebaulicher Sicht nunmehr für ungeeignet gehalten. Der Charakter des Standortes würde sich auf die Akzeptanz dieser Fläche sowohl durch die vorgesehene Benutzergruppe (Jugendliche bis 15 Jahre), als auch durch die künftigen Bewohner des WA-Gebietes potentiell nicht förderlich auswirken, da der Spielplatz im Innenbereich des Baublockes liegen würde. Statt dessen wird als Ersatzstandort eine etwa 300 m entfernt liegende Fläche im Bereich Bredeneyer Straße/Hohe Buchen vorgeschlagen, die in ein bereits vorhandenes Grünflächensystem eingebunden ist. Im Spielplatzentwicklungsplan ist auf dieser Fläche schon ein Spielbereich vom

Typ C unter der Nummer 26/9 als Bestand aufgeführt. Die Größe der dort vorhandenen Grün- und Freifläche läßt eine Erweiterung der bestehenden Spielfläche um einen Spielbereich vom Typ B zu. Ebenso scheint die Erreichbarkeit des Spielplatzes für die betroffenen Kinder aus dem stadträumlichen Umfeld vertretbar zu sein. Bauordnungsrechtlich ist im Rahmen der neuen Wohnbebauung darüber hinaus ein wohnungsnaher Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

#### IV. Anlaß und Zielsetzung der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots an der Bredeneyer Straße weist eine Vielzahl städtebaulich-stadtgestalterischer Mängel auf und soll nunmehr mit Hilfe eines Bebauungsplanes neu geordnet und aufgewertet werden. Aufgrund der Nähe zum Messegelände sowie der günstigen Verkehrsanbindung wird das Grundstück seit Jahren im Hinblick auf eine tertiäre Nutzung diskutiert. Die Pachtverträge für die Nutzung des Straßenbahndepots durch eine Supermarktkette dienen der Überbrückung der städtebaulich ungeklärten Situation sowie der Sicherstellung der Nahversorgung der angrenzenden Wohnbereiche südlich der A 52.

Da der Essener Süden nur ein unzureichend verfügbares Flächenangebot an Standorten für den tertiären Sektor aufweist und die Standortqualität dieses Grundstückes sowie die Lage im stadträumlichen Gefüge eine derartige Nutzung nahegelegt, ist es für die Stadt Essen zur langfristigen Sicherung der Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft von großer Bedeutung, ein derartiges Areal einer seiner Standortqualität entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Ein Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ein Büro- und Geschäftshaus mit integriertem Lebensmittelmarkt sollen hier, an der Schnittstelle zweier sich im städtebaulichen Erscheinungsbild unterschiedlich darstellender Stadtteile, eine Auf-

wertung der in diesem Bereich vorhandenen städtebaulichen Situation bewirken. Daneben soll durch die Bestätigung und Neuausweisung von Wohnbebauung deutlich gemacht werden, daß der vorhandene Gebietscharakter des Stadtteil Bredeney erhalten bleiben soll. Zur Erreichung dieser Ziele ist die Durchführung eines B-Planverfahrens erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen sowie der örtlichen städtebaulichen Situation ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Städtebauliche Neuordnung der ehemals durch das Straßenbahndepot (Zwischennutzung Supermarkt) genutzten Fläche.
- Ausweisung eines Standortes für tertiäre Nutzungen - Gebäude für Büros, Verwaltung und Dienstleistungsunternehmen.
- Sicherung der Nahversorgung - Bestätigung des Standortes u. a. für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.
- Quartierstypische Ergänzung und Erneuerung der bestehenden Wohnbebauung durch eine aufgelockerte, sich am Bestand orientierende Bebauung mit hohem Grünflächenanteil.
- Verbesserung der Verkehrssituation durch eine neue Erschließungsstraße zwischen Alfredstraße und Bredeneyer Straße.
- Sicherung der vorhandenen Fußwegebeziehungen.

## V. Planinhalte

### 1. Bauliche Nutzung

#### A. Sonstiges Sondergebiet (SO)

Die vorhandene Nutzung des ehemaligen Straßenbahn-Depotgebäudes durch einen Betrieb des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit einer Nettoverkaufsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> hat sich in der Vergangenheit für das angrenzende Mittelzentrum Rüttenscheid als unschädlich erwiesen. Es wurde vielmehr deutlich, daß dem Lebensmittelmarkt für den Stadtteil Bredeney eine wesentliche Versorgungsfunktion zukommt. Daraus leitet sich die Zielsetzung ab, den Standort für großflächigen Einzelhandel -Lebensmittel- zu bestätigen.

Darüber hinaus sprechen die Standortbedingungen des Plangebietes (gute verkehrliche Erschließung, die Lage im Stadtraum, die räumlich-funktionalen Bezüge zu Einrichtungen tertiärer Nutzung) dafür, hier zusätzlich eine Büro- und Verwaltungsnutzung vorzusehen (siehe auch Kapitel IV.)

Vor diesem Hintergrund wurde die Art der baulichen Nutzung als "Sonstiges Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel -" festgesetzt.

Die Festsetzung eines Kerngebietes kam aus stadträumlichen und funktionalen Erwägungen nicht in Betracht, da am Standort großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gesichert werden soll, nicht aber die Errichtung eines Warenhauses oder sonstiger Fachmärkte beabsichtigt ist. Der Bereich des "Sonstigen Sondergebietes (SO)" wird unterteilt in mit (a) und (b) gekennzeichnete überbaubare

Grundstücksflächen, deren zulässiges Nutzungsspektrum geringfügig differiert.

In den mit (a) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung I.1 folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO;
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen, jedoch erst ab dem IV. Vollgeschoß.

In den mit (b) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung I.1. folgende Nutzungen zulässig:

- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude;
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO;
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen;
- großflächiger Einzelhandel der Lebensmittelbranche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2000 m<sup>2</sup>; hiervon dürfen höchstens 10 % für den Verkauf von Waren aus Randsortimenten entfallen;
- sonstige Läden des täglichen oder periodischen Bedarfs, Unternehmen der Dienstleistungsbranche und der Gastronomie mit Ausnahme von Sex-Shops und Spielhallen.

Die Verkaufsbeschränkung für Waren aus Randsortimenten auf 10 % innerhalb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche soll die Ansiedlung von Fachgeschäften anderer Branchen im SO-Gebiet begünstigen. Durch eine solchermaßen mögliche moderate Ausweitung des Angebotes wird eine Attraktivierung dieses Quartiers angestrebt.

Der Ausschluß der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment Sex-Artikel und von Spielhallen soll umfeldstörenden und standortmindernden Auswirkungen entgegenwirken.

Die Unterteilung des SO-Gebietes in mit (a) und mit (b) gekennzeichnete Bereiche ist aus den städtebaulichen Umfeldbedingungen abgeleitet. So soll der Supermarkt zur Bredeneyer Straße hin orientiert werden, da die vorhandene Einzelhandelsstruktur an dieser Stelle sinnvoll ergänzt werden kann und die Aufenthaltsqualität für die Nutzer hier höher ist als an der Alfredstraße.

Das Maß der Nutzung wird im SO-Gebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,3 auf eine Begrenzung unterhalb der sonst zulässigen Höchstgrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Damit soll auf das durch ein geringeres Maß der baulichen Nutzung geprägte Umfeld Rücksicht genommen und die etwaige Einleitung einer Veränderung der vorhandenen Struktur verhindert werden.

Gemäß textlicher Festsetzung II. kann die festgesetzte GRZ durch Anrechnung der durch den Bau einer Tiefgarage erstellten Flächen (siehe auch Kapitel V. Punkt 2.C.) bis zu einem Gesamtwert von 0,9 überschritten werden. Diese als abweichende Bestimmung getroffene Festsetzung wurde notwendig, da bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO diejenigen Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind und im vorliegenden Falle ein höherer Wert als der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchstens zulässige von 0,8 erreicht wird.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 2,3 ist hingegen als Obergrenze einzuhalten. Mit der textlichen Festset-

zung III. soll zudem bewirkt werden, daß die Ausbildung von Staffelgeschossen auf ein Minimum beschränkt wird. Zweck der Festsetzung ist also, die Höhenentwicklung der Gebäude im Sinn der festgesetzten zulässigen Geschossigkeit weitgehend zu begrenzen und so das Einfügen der Neubebauung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Für das SO-Gebiet ist mit einer Ausnahme eine maximal IV-geschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, daß sich die Neubebauung in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung (gründerzeitlich II-III) einfügt. Für zwei je 2 m breite Streifen südlich der Einigkeitstraße ist eine III-Geschossigkeit festgesetzt, um die Verschattung der vorhandenen Wohnbebauung im Norden der Einigkeitstraße zu vermindern.

Der Eckbereich Alfredstraße/Einigkeistraße kann höher als IV-geschossig ausgebildet werden, um eine stadträumlich prägnante Wirkung in Form eines Merkzeichens zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund sind hier V Vollgeschosse festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Baustruktur des Stadtteils Rüttenscheid wurde hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen.

#### B. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" dient sowohl der planungsrechtlichen Bestätigung der vorhandenen Bebauung im Zuge der Straße Blumenkamp sowie entlang der Alfred- und Bredeneyer Straße in nördlicher Richtung als auch deren Weiterentwicklung entlang der Planstraße. Dabei entspricht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung der Struktur des angrenzenden städtebaulichen Umfeld-

des. Mit der textlichen Festsetzung I.2. wird die Absicht verfolgt, Neubauten bzgl. ihrer Nutzung in die Umgebung einzufügen.

Das Maß der baulichen Nutzung im WA<sub>1</sub>-, WA<sub>3</sub>- und WA<sub>4</sub>-Gebiet entspricht den vorgegebenen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Im WA<sub>2</sub>-Gebiet wird die zulässige GRZ mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung auf 0,5 angehoben. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ergibt sich aus der Tatsache, daß die hier vorhandenen Gebäude die GRZ von 0,4 bereits überschreiten. Da bei einem etwaigen Abbruch sich die neuen Gebäude jedoch wiederum in den Bestand einfügen sollen, wird eine zulässige GRZ von 0,5 als Obergrenze für das WA<sub>2</sub>-Gebiet festgesetzt. Sonstige öffentliche Belange gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO stehen einer Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Abs. 1 nicht entgegen.

Bei der Festsetzung der Geschossigkeit ist berücksichtigt, daß III-geschossige Neubauten ähnliche Gebäudehöhen erreichen, wie die bestehenden II-geschossigen Gründerzeitbauten.

Die festgesetzte offene Bauweise (o) entspricht der für den Stadtteil Bredeney typischen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

## 2. Erschließung

### A. Verkehrsflächen, Führung des Individualverkehrs

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, Alfredstraße (B 224), Einigkeitstraße, Bredeneyer Straße, Blumenkamp sowie über eine Planstraße, die die Alfredstraße und die

Bredeneyer Straße südlich des im B-Planentwurf ausgewiesenen SO-Gebietes miteinander verbindet. Die Verkehrsbelastung des Verkehrsbereiches wurde unter Zugrundelegung der neuen Nutzung des Plangebietes ermittelt. Hierbei wurden auch zukünftige Nutzungen im Bereich "Langenbrahm" und "Grugastadion/Festwiese" berücksichtigt, da diese Auswirkungen auf die das Plangebiet begrenzenden Straßen haben.

Die B 224, als bedeutendste Nord-Süd-Verbindung in Essen, weist in diesem Bereich heute eine Verkehrsbelastung von ca. 43.000 bis 50.000 Kfz/24h an Werktagen auf und ist somit sehr hoch belastet. Die Einigkeitstraße zwischen der B 224 und der Bredeneyer Straße ist mit mehr als 7.000 Kfz/24h vergleichbar niedrig belastet, was entsprechend der verkehrlichen Modellrechnungen auch künftig nahezu unverändert bleiben wird. Für die Bredeneyer Straße zwischen Wiedfeldtstraße und Einigkeitstraße wurde eine Tagesbelastung von ca. 6.500 Kfz ermittelt. Die Planstraße wird etwa 2.700 Kfz/24h aufnehmen. Die relative Zunahme des Verkehrs auf der Alfredstraße und der Bredeneyer Straße kann vernachlässigt werden.

Probleme entstehen heute durch den Linksabbieger von der Alfredstraße (Nord) zur Einigkeitstraße, da die Linksabbiegespur nur eine Aufstellfläche für ca. 3 - 4 Fahrzeuge aufweist. Da diese Verkehrsbeziehung sehr intensiv ist, entsteht bereits gegenwärtig ein zeitweiser Rückstau auf der B 224 bis hin zur A 52. Eine Verlängerung der kritischen Linksabbiegespur nach Norden ist nicht möglich, da auf Fahrspuren für andere Verkehrsbeziehungen nicht verzichtet werden kann.

Durch die geplante Ansiedlung zusätzlicher tertiärer Nutzungen würden einerseits die Probleme am Knoten

Alfredstraße/Einigkeitsstraße verschärft und andererseits die mit Wohnbebauung flankierten Straßen Einigkeitsstraße und Bredeneyer Straße stärker belastet. Aus diesen Gründen ist für die innere Erschließung des Plangebietes der Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße notwendig, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

#### B. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen im bestehenden ÖPNV-Netz verbunden (siehe auch Kapitel II, Punkt 2).

#### C. Ruhender Verkehr

Für das "Sonstige Sondergebiet (SO)" wurde zugunsten einer weitestgehenden Gebäudeausdehnung die Errichtung einer Tiefgarage für etwa 400 PKW-Einstellplätze vorgeschrieben - siehe textliche Festsetzung VI.1 (in Verbindung mit textlicher Festsetzung VI. 2a) - um so die Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze zu gewährleisten. Dabei sind die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen gemäß textlicher Festsetzung VII.2 zu begrünen. Von der Begrünungsforderung kann in beschränktem Umfang abgewichen werden, wenn u.a. in nicht überbauten Abdeckungen von Tiefgaragenteilen Öffnungen zur natürlichen Belüftung oder Belichtung der Tiefgarage vorgesehen werden. Die Anordnung der Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage bzw. für den Anlieferverkehr zum Supermarkt erfolgt an der verkehrstechnisch am sinnvollsten Stelle.

Für das WA<sub>1</sub>-Gebiet wurde ebenfalls eine Tiefgarage vorgeschrieben (siehe wiederum textliche Festsetzung

gen VI.1 in Verbindung mit textlicher Festsetzung VI.2a), um den Blockinnenbereich vom ruhenden Verkehr freizuhalten und in Gänze begrünen zu können. Dabei sind die nicht überbauten Teile der Tiefgaragenanlage gemäß textlicher Festsetzung VII.2 mit den zuvor beschriebenen Ausnahmen zu begrünen. Auf die Begrünung kann verzichtet werden, wenn ein Kinderspielplatz auf dem nicht überbauten Tiefgaragendach angelegt wird.

Neben der textlichen Festsetzung VII.2. gilt für das WA<sub>1</sub>-Gebiet auch die textliche Festsetzung VII.1, wonach zugunsten einer natürlichen Belüftung (mit dem Vorteil der Kosten- und Ressourcenersparnis durch reduzierten Energieeinsatz) und einer natürlichen Belichtung (was darüber hinaus eine größere Benutzerfreundlichkeit zumindest am Tage garantiert) solche Öffnungen in den nicht überbauten Tiefgaragenteilen auszusparen sind, die das Durchwachsen eines im anstehenden Boden wurzelnden oder in einem Trog stehenden Baumes gemäß dem im Plan enthaltenen Systemschnitt ermöglichen, wodurch der Bodenversiegelung wenigstens im bescheidenen Umfang entgegen gewirkt werden kann. Stehen geologische Gründe einem Anschluß der Baumwurzeln an den gewachsenen Boden entgegen oder wird eine dann immer noch mögliche Lösung mittels Einbau von Trögen aus finanziellen Gründen abgelehnt, können die gemäß textlicher Festsetzung VII.1 pro angefangene 10 Stellplätze zu pflanzenden Bäume auch im Süden der Tiefgarage, also direkt an dieses Bauwerk angrenzend und damit innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen (siehe auch textliche Festsetzung VII.4) angepflanzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht haben die Forderungen zur Begrünung der Tiefgarage im WA<sub>1</sub>-Gebiet den Sinn, das unmittelbar an die Wohnhäuser angrenzende Umfeld

nicht übermäßig durch den ruhenden Verkehr zu belasten. Vielmehr soll durch die geplante Begrünung ein freundlicher Wohnungsnahbereich entstehen, der sowohl den Aufenthalt von Kleinkindern in unmittelbarer Nähe der Wohnung ermöglicht als auch für ältere Kinder und Erwachsene die Aufenthaltsqualität im direkten, nach Süden hin orientierten Wohnumfeld erheblich verbessert.

Der mit der Tiefgarage verbundene Ein- und Ausfahrtsverkehr erfolgt über die festgesetzte Stellplatzfläche im Westen des  $WA_1$ -Gebietes, um die Zahl der von der Planstraße abgehenden Zufahrten gering zu halten und damit das Überfahren von Gehwegen auf wenige Stellen zu beschränken.

Um die Dimensionierung der Tiefgarage zu begrenzen, wurde die textliche Festsetzung VI. 2 a) in den Plan aufgenommen, wonach innerhalb der für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen die Errichtung anderer Stellplatzanlagen ausgeschlossen ist. Die im  $WA_1$ -Gebiet enthaltene Fläche für ebenerdige, offene Stellplätze soll gleichfalls den Mietern, aber auch den Besuchern des Wohngebietes dienen.

#### D. Gehwege und Gehrechte

Alle erforderlichen öffentlichen Gehwege können innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden, da diese ausreichend breit dimensioniert sind. Dort, wo zusätzlicher Fußgängerverkehr auf privaten Grundstücken erwartet oder gewünscht wird - etwa um die geplanten Geschäfte in der Erdgeschoßzone erreichen zu können - wurden die be-

treffenden privaten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Diese so belasteten privaten Grundstücksflächen können einerseits z.T. unterbaut werden und dienen andererseits der Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

### 3. Begrünungsmaßnahmen

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird im Vergleich zur vorhandenen Situation zugunsten privater Freiflächen abnehmen. Durch die textliche Festsetzung VII.4 wird gewährleistet, daß diese Freiflächen mit standorttypischer Vegetation begrünt werden.

Die textlichen Festsetzungen VII.1 bis VII.3, welche die Begrünung von Dächern - auch im Zusammenhang mit Tiefgaragen - zum Inhalt haben, wirken einer Bodenversiegelung zwar nicht entgegen, führen in ihren Auswirkungen jedoch zumindest zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und tragen damit zu einer gleichmäßigeren Auslastung des betroffenen Kanalnetzes bei.

Die Dachbegrünung für die festgesetzte I-geschossige Bebauung im "Sonstigen Sondergebiet (SO)" -siehe textliche Festsetzung VII.3- weist ähnliche, wenn auch geringere Vorteile auf, wie die Tiefgaragendachbegrünung. Die hier geringer festgesetzte Bodensubstrathöhe ist durch die geplante Gebäudekonstruktion begründet. So soll vermieden werden, daß die Fenster des 1. Obergeschosses der angrenzenden Bürogebäude mit ihrer Brüstung bis an die Oberkante der Bodensubstratschicht heranreichen.

#### 4. Immissionsschutz

Ein Leitziel des Immissionsschutzkonzeptes der Stadt Essen ist die Herabsetzung der Belastung durch Luftschadstoffe. Diesem Leitziel folgend sind gemäß textlicher Festsetzung V. im gesamten Plangebiet zum Heizen baulicher Anlagen nur emissionsarme Energiearten (wie z.B. Erdgas) zulässig.

#### 5. Altlasten

Das beinahe gesamte Plangebiet ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Ursächlich für die im Rahmen der im Frühjahr 1994 durchgeführten Gefährdungsabschätzung vorgefundenen Bodenverunreinigungen ist das hier ehemals bestehende Straßenbahndepot mit seinem Wartungsbetrieb. Diese Fläche ist im Plan mit A gekennzeichnet und deckt sich mit der im Kataster der Stadt Essen über Altstandorte und Altablagerungen unter der Nr. 26/3.03 (StUA-Nr. 4507 250) eingetragenen Fläche.

Für das im Plan festgesetzte "Sonstige Sondergebiet (SO)" ergeben sich insoweit Forderungen in Bezug auf eine Bodensanierung, als daß im Zuge der Tiefgaragen-erstellung abzugrabender Boden nach Maßgabe des Ordnungsamtes bzw. der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sachgerecht zu entsorgen ist. Das gleiche gilt für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Planstraße. Insbesondere muß bei den Altstandorten einer Tankstelle, eines Heizöltanks und eines Trafogebäudes im Nordosten des "Sonstigen Sondergebietes (SO)" mit erheblichen Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

Bei sämtlichen Erdarbeiten ist eine gutachterliche Aufsicht erforderlich.

Für die im Plan festgesetzten Wohngebiete (WA<sub>1</sub> und WA<sub>4</sub>) sind, soweit sie von der Altlastenfläche betref-

fen und daher ebenfalls mit A gekennzeichnet sind, tiefgreifendere Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich. Die im B-Plan enthaltene textl. Kennzeichnung hierzu weist unter Punkt 3 darauf hin, daß der einzubauende bzw. aufzutragende Boden (je nach der vorgesehenen Nutzung) dem vom Chemisch-Geologischen-Institut der Stadt Essen (St.A. 54-3) gestellten Anforderungen für Spielanlagen und Gärten zu entsprechen hat. Diese Anforderungen sind auf S. 26 dieser Begründung in Form einer Übersicht mit der Überschrift "Einbauwerte für Spielsand, organische Substrate und Böden in Spielanlagen, Gärten und Grünanlagen" aufgeführt.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der unter der textlichen Kennzeichnung genannten Altlastenbehandlung erfolgt, soweit es die mit A gekennzeichnete Fläche betreffen, durch eine Baulasteintragung in das Baulastenverzeichnis beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung.

Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche ist ebenfalls mit Bodenverunreinigungen zu rechnen, obwohl dieser Bereich außerhalb der Altlastenfläche 26/3.03 liegt. Die im Zusammenhang mit der Untersuchung der Altlastenfläche 26/3.03 auch dort durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben, daß auch in den südlich angrenzenden Bereichen mit Bodenaufschüttungen gerechnet werden muß, wobei diese Aufschüttungen aus geringfügig belastetem Material wie etwa Asche bestehen. Weitere Untersuchungen bestätigten diese Vermutung, so daß hier im Falle einer gärtnerischen Nutzung der Außenanlagen den betroffenen Eigentümern und Mietern aus Gründen der Gesundheitsvorsorge Verhaltenshinweise gegeben werden müssen. Im einzelnen ist auf den Verzehr von bestimmtem, selbstangebautem Obst und Gemüse sowie auf die Benutzung von Wasser aus evtl. vorhandenen Brunnen zu verzichten, bei nicht geschlosse-

ner Vegetationsdecke spielende Kinder anzuleiten und zu beaufsichtigen, nach Bodenkontakt die Hände zu waschen und eine geschlossene Vegetationsdecke anzulegen (beispielsweise durch dichte Bepflanzung bzw. Raseneinsaat von Flächen zur Verhinderung offener Bodenstellen). Als unbedenklich angesehen werden folgende Tätigkeiten:

- Betreten des Gartens
- Unkraut jäten, Blumenzwiebeln setzen, Zimmerpflanzensamen aussäen
- Rasen mähen
- Anlegen von Hochbeeten
- Anbau von Gemüse und Obst im Hochbeet
- Verzehr von gewaschenem Strauch- und Baumobst
- Sonnenbaden auf Unterlage
- Grillfeste und Parties.

Die Hauseigentümer wurden durch das Gesundheitsamt der Stadt Essen mit Schreiben vom 25. April 1996 über die aus Gründen der Gesundheitsvorsorge angezeigten Nutzungseinschränkungen informiert und gebeten, die mit selbem Schreiben mitgeteilten Verhaltenshinweise sowohl selbst zu beachten als auch die Beachtung dieser Hinweise anderen Nutzern ihrer Außenanlagen aufzugeben.

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge wurden die von dieser Regelung betroffenen Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Plan (mit B) gekennzeichnet. Als hinreichend geeignetes Mittel zur Durchsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen wird die Information der Hauseigentümer gehalten - von der Eintragung einer Baulast ist unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit abzusehen, da diese Gefahr für den einzelnen auch ohne Eintragung einer Baulast beherrscht

bar ist und es darüber hinaus nicht dem Zweck der Ermächtigung in § 61 Abs. 1 Satz 3 BauGB entspricht, wenn ein durch Verhaltenshinweise bestimmtes "Tun, Dulden oder Unterlassen" durch Baulast auf einem bestandsgeschützten Grundstück begründet wird.

Das Grundstück mit dem Gebäude Alfredstraße 283 (Gemarkung Bredeney, Flur 13, Flurstücke 116 und 127) ist von der Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB ausgenommen, da hier bereits eine Bodensanierung erfolgte.

Einbauwerte für Spielsand, organische Substrate und Böden in Spielanlagen, Gärten und Grünanlagen

| Parameter   | Dimension | Spielsand | org.Substrate | Spielanlagen | Gärten  | Grünanlagen |
|---|-----------|-----------|---------------|--------------|---------|-------------|
| pH-Wert *   |           |           | >5,5          | 5,5-8,0      | 5,5-8,0 | 5,0-8,0     |
| EOX   | mg/kg     |           |               | 1            | 3       | 10          |
| Kohlenwasserstoffe  | mg/kg     |           |               | 100          | 300     | 500         |
| BTEX (Summe)  | mg/kg     |           |               | <1           | 1       | 3           |
| LHKW(Summe)   | mg/kg     |           |               | <1           | 1       | 3           |
| PAK n. EPA (Summe)  | mg/kg     | 1 **      |               | 1 **         | 5 **    | 15 ***      |
| PCB (Summe)DIN 51527  | mg/kg     |           |               | 0,02         | 0,1     | 0,5         |
| Arsen   | mg/kg     | 10        |               | 20           | 30      | 40          |
| Blei  | mg/kg     | 20        | 100           | 100          | 200     | 300         |
| Cadmium   | mg/kg     | 0,5       | 1             | 0,6          | 1       | 3           |
| Chrom, gesamt   | mg/kg     | 15        | 100           | 50           | 100     | 150         |
| Kupfer  | mg/kg     |           | 75            | 40           | 50      | 150         |
| Nickel  | mg/kg     |           | 50            | 40           | 80      | 100         |
| Quecksilber   | mg/kg     |           | 1             | 0,3          | 1       | 3           |
| Thallium  | mg/kg     |           |               | 0,5          | 1       | 3           |
| Zink  | mg/kg     |           | 300           | 120          | 300     | 500         |
| Cyanide, gesamt   | mg/kg     |           |               | 1            | 10      | 25          |
| * pH-Werte stellen allein kein Ausschlußkriterium dar,<br>bei Überschreitungen ist die Ursache zu prüfen !<br>** Einzelwerte für Naphthalin und Benzo-a-Pyren jeweils kleiner 0,5<br>*** Einzelwerte für Naphthalin und Benzo-a-Pyren jeweils kleiner 1,0 |           |           |               |              |         |             |

6. Lärmschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführte schalltechnische Untersuchung vor, welche die durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr verursachten Geräuschemissionen an den im Plangebiet liegenden vorhandenen und geplanten Gebäuden durch Berechnung ermittelt und bewertet.

Der Vergleich zwischen den Orientierungswerten des Beiblattes der DIN 18005 - innerhalb von WA-Gebieten tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A); innerhalb von SO-Gebieten 60 dB(A) - und den ermittelten Beurteilungsspegneln zeigt auf, daß in unterschiedlichem Maße Überschreitungen der Richtwerte auftreten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund räumlicher Gegebenheiten ausscheiden, kann ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen innerhalb der Gebäudefronten erreicht werden, um den anzustrebenden Innenpegel (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719) auch einhalten zu können. So müssen bei Bauvorhaben entlang der Alfredstraße Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, die den eindringenden Schall um 35 - 39 dB(A) verringern. An der Bredeneyer Straße und entlang der Einigkeitstraße betragen die Überschreitungen 30 - 34 dB(A), an der Planstraße liegen sie mit Ausnahme der Einmündungsbereiche zur Alfred- bzw. Bredeneyer Straße darunter.

Zur Lärmreduzierung ist daher der Einbau von Schallschutzfenstern mit je nach Belastungsgrad unterschiedlicher Lärmschutzklasse gem. textlicher Festsetzung IV. erforderlich; dabei sind in solchen Räumen, in denen Menschen schlafen oder ausruhen sollen,

schallgedämmte Lüftungen einzubauen, um auch während der Ruhezeiten die betreffenden Zimmer ausreichende belüften zu können, ohne das gleichzeitig Verkehrslärm eindringen kann.

Über die schalltechnische Untersuchung hinausgehend liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros "Aku Therm Consult Lenz & Coenen GmbH" vor, welches insbesondere die Lärmsituation im Bereich der Ein- und Ausfahrt der im SO-Gebiet geplanten Tiefgarage beinhaltet. Im Ergebnis wurde festgestellt, daß weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz, als die aufgrund der schalltechnischen Untersuchung bereits getroffenen, nicht erforderlich sind, da auch die Anforderungen der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

## VI. Entwässerung

Das Plangebiet wird zu einem Teil nach Norden zur Kläranlage Emschermündung, zum anderen Teil nach Süden zur Kläranlage Essen-Rellinghausen entwässert.

Durch die geplante Neubebauung wird das Abwasseraufkommen in Richtung Norden leicht zunehmen. Die Kanalisation in der Alfredstraße ist jedoch bereits so ausgebaut, daß Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet werden kann. Die für die Planstraße herzustellende Kanalisation soll daher ebenfalls als Trennsystem erstellt werden. Das anfallende Regenwasser wird schließlich über den Borbecker Mühlenbach, der in die Berne einmündet, der Emscher zugeführt, trifft dort jedoch wieder mit dem Schmutzwasser zusammen. Der Sinn der Abwassertrennung muß darin gesehen werden, daß der vorhandene und in weiten Bereichen natürliche (bzw. renaturierte) Bachlauf des Borbecker Mühlenbaches mit sauberem Wasser gespeist und damit in seiner naturräumlichen Funktion unterstützt wird.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann im Plan aufgrund gutachterlicher Empfehlung nicht festgesetzt werden. Das betreffende Gutachten basiert auf einem Versickerungsversuch, mit dem nachgewiesen wurde, daß aufgrund der ermittelten geringen Durchlässigkeit des Untergrundes von der Errichtung von Versickerungseinrichtungen dringend abzuraten ist.

Das vom Büro "Dr. Hoffmann GmbH, beratende Hydro- und Ingenieurgeologen" erstellte Gutachten zur Regenwasserversickerung vom 22.09.95 und 05.12.1995 liegt bei StA 61 vor.

#### **VII. Nachrichtliche Übernahmen**

Das Gebäude Bredeneyer Straße 16 unterliegt gem. § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW vom 11.03.80 seit dem 8. September 1994 dem endgültigen Denkmalschutz.

#### **VIII. Kennzeichnungen**

Das Plangebiet ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und dementsprechend gekennzeichnet (s. Kapitel V.5. sowie XII.2.1 der Begründung).

#### **IX. Hinweise**

Der im Plan enthaltene Passus weist auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen hin, wonach Bäume ab einem bestimmten Stammumfang geschützt sind und daß bei deren Wegfall ein Ausgleich gefordert wird.

#### **X. Zahlenwerte**

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von 2,49 ha; hiervon entfallen jeweils 0,85 ha bzw. 34,15 % auf die Allgemeinen Wohngebiete (WA<sub>1</sub> bis WA<sub>4</sub>) und das Sonstige Sondergebiet (SO), 0,79 ha bzw. 31,7 % auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

## **XI. Kosten und Finanzierung**

Bei der Verwirklichung der im B-Plan festgesetzten Inhalte entstehen der Gemeinde keine Kosten. Es ist vorgesehen, daß alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Umbauten vorhandener Straßen durch den privaten Investor finanziert werden. Einzelheiten regelt der zwischen ihm und der Stadt Essen geschlossene Erschließungsvertrag.

Kosten für die Behandlung der im Plangebiet befindlichen, mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden werden aufgrund einer entsprechenden Baulasteintragung (s. Kapitel XIV) vom jeweiligen Grundstückseigentümer übernommen.

## **XII. Auswirkungen der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung)**

Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet durch die B-Planfestsetzungen nicht statt. Eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

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 (ist der Begründung beigeheftet).

### **1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben**

Das aufgrund der derzeitigen Nutzung und sehr hohen Bodenversiegelung im Umfeld bestehende Stadtklima wird durch das Neubauvorhaben nicht noch weiter beeinträchtigt. In Folge der festgesetzten umfangreichen Begrünungsmaßnahmen ist dagegen mit einer geringfügigen Verbesserung der kleinklimatolo-

gischen Situation zu rechnen.

## 2. Beeinträchtigungen des Vorhabens durch die Umwelt

### 2.1 Bodenbelastung

Das beinahe gesamte Plangebiet ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Maßnahmen zum Umgang mit belasteten Böden sind öffentlich-rechtlich geregelt. (Siehe Kapitel V.5, Kapitel XIV sowie textliche Kennzeichnung im Plan).

### 2.2 Lärmbelastung

Den durch zwei Gutachten dokumentierten vorhandenen bzw. aufgrund der Planung angenommenen künftigen Lärmbelastungen wird durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungen gem. textlicher Festsetzung IV begegnet. (Siehe auch Kapitel V.6.)

## XIII. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich bis auf Einzeleigentum entlang der Alfredstraße und der Straße Blumenkamp zum größten Teil im Eigentum der Essener Verkehrs AG.

Eine Umlegung gem. § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Die Planstraße wird gem. Erschließungsvertrag nach Fertigstellung in städtisches Eigentum übergehen.

## XIV. Über Baulast zu sichernde Regelungen

### Beseitigung von umweltgefährdenden Stoffen

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung von umweltgefährdenden Stoffen werden Baulasten in das Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Essen eingetragen, die auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirken. Hier

erklären die Eigentümer der betroffenen Grundstücke gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu übernehmen:

"Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der im B-Plan-Entwurf 8/95 "Einigkeitstraße / Alfredstraße (Alfredusbad)" mit A gekennzeichneten Fläche sind folgende Anforderungen zu beachten:

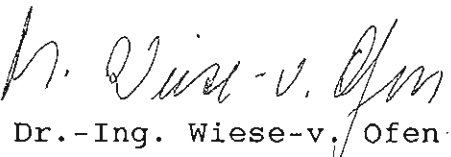
1. Innerhalb der nicht überbauten Flächen des WA<sub>1</sub>- und WA<sub>4</sub>-Gebietes ist unter gutachterlicher Aufsicht ein Bodenaustausch oder Bodenauftrag mit unbelastetem Material gem. Punkt 3 in einer Stärke von 1 m vorzunehmen.
2. Im Bereich der Randkernbohrung 9 ist der vorhandene Boden über die unter Punkt 1 genannte Forderung hinausgehend in einer Tiefe von 1,0 m bis 1,9 m unter gutachterlicher Aufsicht auszuheben und nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen; dabei ist die Vollständigkeit der durchzuführenden Bodensanierung durch chemische Analysen zu dokumentieren.
3. Der einzubauende bzw. aufzutragende Boden hat je nach der vorgesehenen Nutzung dem vom Chemisch-Geologischen-Institut der Stadt Essen (StA 59-3) gestellten Anforderungen für Spielanlagen und Gärten (siehe Begründung zum B-Plan) zu entsprechen.
4. Innerhalb des SO-Gebietes ist der im Zuge der Tiefgaragenerstellung abzugrabende Boden nach Maßgabe des Ordnungsamtes bzw. der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sachgerecht zu entsorgen.
5. Bei sämtlichen Erdarbeiten ist eine gutachterliche Aufsicht erforderlich. Art und Umfang der Eingriffe


in den anstehenden Boden sind gutachterlich zu begleiten sowie evtl. notwendige Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen bei der Baudurchführung mit der Stadt, Amt für Umweltschutz, abzustimmen. Über seine Arbeiten - insbesondere über die festgestellten Verunreinigungen, die Separierung verunreinigten Bodenmaterials und eine evtl. Bodensanierung - hat der Sachverständige dem Amt für Umweltschutz unmittelbar nach Beendigung der Erdarbeiten eine Dokumentation vorzulegen. Aufgefundene Verunreinigungen sind in einem Lageplan zu kartieren."

**XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Festsetzungen, die im Bebauungsplan Nr. 214 "Alfredstraße zwischen Einigkeitstraße und Brachtstraße" und im Bebauungsplan Nr. 320 "Alfredstraße I. Änderung, Bereich: Tulpenweg / Einigkeitstraße" enthalten sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 8/95 "Einigkeitstraße / Alfredstraße (Alfredusbad)" betroffen sind. Auch im Falle der Nichtigkeit der neuen Satzung (B-Plan) bleiben die o. g. Festsetzungen außer Kraft.

Essen, 29.08.1996

Dezernat für Planung,  
 Bau und Boden  
  
 Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen  
 Beigeordnete

Amt für Stadtplanung  
 und Bauordnung  
  
 Franke  
 Amtsleiter