

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr. 3/95
"Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str.
(Auf der Mielesheide)"
Stadtbezirk: IX, Stadtteil: Bredeney

*) Gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986
(BGBl. I. S. 2253) in der letztgültigen Fassung.

Inhalt:

- I. **Räumlicher Geltungsbereich**
- II. **Planungsrechtliche Situation**
 1. Regionalplanerische Vorgaben
 2. Darstellungen des wirksamen FNP
 3. Verbindliche Bauleitplanung
- III. **Städtebauliche Situation**
 1. Lage und städtebauliche Einbindung des Plangebietes
 2. Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes
- IV. **Umweltbelange**
 1. Ökologisch-freiraumplanerische Bedeutung des Plangebietes
 2. Lokalklimatisch-lufthygienische Situation
 3. Lärmimmissionen
 4. Altlasten und Altstandorte
- V. **Anlaß und Zielsetzung**
 1. Erfordernis der Planung
 2. Ziele und Zwecke der Planung
- VI. **Planinhalte und Festsetzungen**
 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet
 - 1.2 Nebenanlagen
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.2 Geschoßflächenzahl (GEZ)
 3. Höhe der baulichen Anlagen
 4. Bauweise
 5. Überbaubare Flächen
 6. Örtliche Bauvorschriften
 - 6.1 Dachform

- 6.2 Werbeanlagen
- 6.3 Einfriedungen
- 7. Pflanzgebote
 - 7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 7.2 Dachbegrünung
- 8. Grünflächen
 - 8.1 Private Grünflächen
 - 8.2 Öffentliche Grünflächen
- 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10. Erschließung
 - 10.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 10.2 Ruhender Verkehr
 - 10.3 Geh- und Leitungsrechte
- 11. Immissionsbezogene Festsetzungen
 - 11.1 Luftschadstoffimmissionen
 - 11.2 Verkehrslärminmissionen
- 12. Entwässerung

VII. **Kennzeichnungen und Hinweise**

- 1. Textliche Kennzeichnungen
- 2. Hinweise

VIII. **Auswirkungen der Planung**

- 1. Inanspruchnahme und Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
 - 1.1 Kompensationsmaßnahmen
 - 1.2 Ausgleichsflächen
 - 1.3 Anpassung bestehender Planungen
- 2. Verkehrliche Auswirkungen und Verkehrslärm
 - 2.1 Verkehrsbelastungen
 - 2.2 Verkehrslärminmissionen

- IX . Zahlenwerte
 - 1. Flächengrößen
 - 2. Nutzungskennziffern

- X. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

- XI. Über Baulast zur sichernde Regelungen
 - 1. Sicherung der Erschließung
 - 2. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

- XII. Kosten der Bauleitplanung
 - 1. Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen
 - 2. Erschließungsbeiträge
 - 3. Umlegung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str. (Auf der Mievesheide)" liegt im Stadtteil Bredeney.

Der vorliegende Planentwurf umfaßt einen Bereich östlich der Hatzper Straße (L 132) und südlich der Theodor-Althoff-Straße und wird in etwa begrenzt durch

- die Hatzper Straße (L 132) im Südwesten,
- die Theodor-Althoff-Straße im Nordwesten,
- die Grundstücke Theodor-Althoff-Straße 33 bzw. Beckmannsbusch 100 und deren Verlängerung in südöstlicher Richtung im Nordwesten,
- die Grundstücke Hatzper Straße 10 bzw. Heierbusch 52 bis 64 im Südosten.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Plan, Maßstab 1:1000, durch eine Signatur gem. PlanZVO eindeutig festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1 Regionalplanerische Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (CEP) von 1986 ist der gesamte Verfahrensbereich als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

II.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den großräumigen Bereich Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße im wesentlichen eine "gewerbliche Baufläche" dar.

In nordöstlicher Richtung ist direkt anschließend an die Begrenzung der "gewerblichen Baufläche" ein ca. 20 m parallel zu dieser verlaufender Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Diese im gegenwärtig wirksamen FNP dargestellten Planungsziele wurden bislang nicht über einen Bebauungsplan umgesetzt.

Da die nunmehr geplanten Nutzungen im Verfahrensbereich nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen, die im Rahmen der Ausweisung einer Sonderbaufläche nunmehr die Realisierung eines Büroparks vorsehen, entsprechen, wird zeitgleich mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str. (Auf der Mielesheide)" eine entsprechende Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

II.3 Verbindliche Bauleitplanung

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und 5 BauGB wird für den Bereich "Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str. (Auf der Mielesheide)" ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.09.94 bis zum 27.09.94.

Die Bürgeranhörung wurde am 20.09.94 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.08.94 bis zum 30.09.94.

Am 26.04.1995 beschloß der Rat der Stadt Essen - gleichzeitig mit der Aufstellung und öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. IX/26/1 "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mielesheide)" - die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mielesheide)".

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung - zeitgleich mit dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes nebst dem dazugehörigen Erläuterungsbericht - vom 30.05.1995 bis zum 30.06.1995 öffentlich ausgelegen.

III. Städtebauliche Situation

III.1 Lage und städtebauliche Einbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südwestlich der Essener Innenstadt im Stadtteil Bredeney, einem Stadtquartier, das im wesentlichen durch eine aufgelockerte, meist zeilenartige Wohnbebauung, durch tertiäres Gewerbe sowie durch den direkt angrenzenden, in das Talraumsystem des Borbecker Mühlenbaches integrierten Landschaftsraum geprägt ist.

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet wird von der Theodor-Althoff-Straße im Nordwesten und der Hatzper Straße (L 132) im Südwesten begrenzt. Im Nordosten schließt es unmittelbar an eine zeilenartige, überwiegend 2-geschossige aufgelockerte und gut durchgrünte Wohnbebauung im Verlauf der Straße Beckmannsbusch an. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Land-

schaftsschutzgebietes "Beckmannsbusch-Stocksiepen", wobei das Planungsgebiet hier von einer leicht geneigten Fläche in einen steil abfallenden Talbereich übergeht, der aus Grünland mit Einzelgehölzen und Gehölzstreifen an den Rändern besteht.

Das engere städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist einerseits durch 4-geschossige, miteinander verbundene Solitärbaukörper auf der gegenüberliegenden Seite der Theodor-Althoff-Straße -Hauptverwaltung Karstadt- gekennzeichnet, andererseits durch eine überwiegend 2-geschossige, offene und zeilenartige, im Verlauf der Straße Beckmannsbusch eher zufällig endende Wohnbebauung im nördöstlich anschließenden Bereich sowie jenseits der Hatzper Straße.

Signifikant ist hier der relativ geringe Anteil der überbauten Grundstücksflächen sowohl in den Wohn-, als auch in den GE-Gebieten, wobei die Grundstücksfreiflächen innerhalb der bestehenden GE-Gebiete großflächig versiegelte Bereiche in Form von Stellplatzanlagen aufweisen.

Neben der günstigen verkehrlichen Anbindung - bezogen auf den MIV durch die A 52 und die Hatzper Str. (L 132), bezogen auf den ÖPNV durch die geplante Endhaltestelle der Stadtbahn U 17 in der Theodor-Althoff-Straße sowie die Haltestellen der Buslinien 142, 152 und 169 in der Hatzper Straße - verleihen insbesondere die Art und qualitative Ausformung der angrenzenden Nutzungen dem Plangebiet, in Bezug auf seine avisierte Nutzung - Büro- und Verwaltungsnutzungen -, eine hohe Standortqualität.

III.2 Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Gegenwärtig befindet sich auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes ein PKW-Parkplatz mit einer bituminösen, z.T. wassergebundenen Decke. Die für den derzeitigen Nutzungszweck entsprechend geebnete und leicht terrassierte Fläche ist weitgehend vegetationsfrei und wird in ihren südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Randbereichen von jeweils ca. 5 m breiten, aufgeböschten Gehölzstreifen eingegrünt, die aus ca. 5 bis 10 Jahre alten Pflanzungen überwiegend heimischer Arten (Weiden, Vogelbeeren, Hainbuchen, Eschen, Ahorn, Wildrosen, Krautschichten u.a.) bestehen. Ein 20 - 40 m breiter, nach Südosten abfallender Randstreifen bildet den Oberhang des angrenzenden Talraumes und wird als Grünland - mehrschürige Wiese - genutzt. Direkt an der Hatzper Straße befindet sich eine Gartenbrache mit altem Baumbestand (überwiegend Obstbäume, Ahorne sowie eine durchwachsene Weißdornhecke).

Die externe Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über eine Zu- und Ausfahrt von der Theodor-Althoff-Straße aus.

IV. Umweltbelange

IV.1 Ökologisch-freiraumplanerische Bedeutung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Siedlungsbereich innerhalb des Regionalen Grünzuges B, der hier im Grenzbereich der Städte Essen und Mülheim verläuft. Dieser Grünzug hat eine sehr hohe überörtliche Bedeutung und Schutzbedürftigkeit als Aus-

gleichs- und Gliederungselement für die dicht besiedelte und freiraumarme Kernzone des Ruhrgebietes.

Die ökologische und freiraumplanerische Bedeutung des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage im Quellbereich des Borbecker Mühlenbaches, der unmittelbar südöstlich angrenzend entspringt. Der Talraum liegt im Grünzug Heierbusch und ist in Verbindung mit den benachbarten Tälern Bestandteil eines Freiraumsystems, das vor allem aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich eine große Bedeutung sowohl für den Biotopverbund, als auch für die naturnahe Erholung besitzt.

Diese Bedeutung kommt insbesondere auch in den planungsrechtlichen Darstellungen des wirksamen Landschaftsplans bzw. der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch-Stocksiepen" zum Ausdruck.

Hierin ist vor allem auch das Gebot enthalten, die Bachläufe in diesem Bereich - insbesondere den Borbecker Mühlenbach - zu renaturieren und in diesem Zusammenhang das vorhandene Freiraumsystem ökologisch aufzuwerten. Ferner beinhaltet der Landschaftsplan die Anlage eines ca. 400 m langen Wanderweges im Talraum des Heierbuschtales mit der Zielsetzung, diesen Bereich für die naturnahe Erholung zu erschließen.

IV.2 Lokalklimatisch-lufthygienische Situation

Das auf einer relativ warmen, windexponierten Kuppenlage liegende Plangebiet ist dem Klimatop "Stadtrandklima" mit den Charakteristika eines modifizierten Strahlungsfeldes, einer gedämpften und leicht angehobenen Temperaturamplitude, einer erhöhten Feuchte und Winddämpfung sowie eines positiven Bioklimas zuzuordnen.

Der Bereich des angrenzenden Talraumsystems des Borbecker Mühlenbaches ist durch häufige Kaltluftentstehung gekennzeichnet.

Laut Darstellung des Immissionsschutzkonzeptes der Stadt Essen - Entwurf der Fortschreibung 1993 - ist das Plangebiet relativ gering mit Luftschadstoffen belastet. Sowohl die mittlere Jahresbelastung (IW_1), als auch die Spitzenbelastung (IW_2) durch Staubbiederschlag liegen in einem Bereich von 20 bis max. 40 Prozent des entsprechenden Immissionsgrenzwertes der TA-Luft.

Die Schwefeldioxidbelastung wird im Plangebiet mit max. 35 Prozent des entsprechenden Wertes der TA-Luft für die mittlere Jahresbelastung (IW_1) angegeben, während die Spitzenbelastung (IW_2) in einem Bereich von 30 bis max. 45 Prozent des entsprechenden Wertes der TA-Luft liegt.

Der vorsorgeorientierte Mindeststandard des Umweltschutzprogrammes der Stadt Essen von 40 Prozent des entsprechenden Immissionsgrenzwertes der TA-Luft wird im Plangebiet für Staubbiederschlag - IW_1 und IW_2 -Werte - und für Schwefeldioxid (IW_1) eingehalten. Bei der Spitzenbelastung durch Schwefeldioxid (IW_2) kann es zu einer leichten Überschreitung des vorsorgeorientierten Mindeststandards kommen.

IV.3 Lärmimmissionen

Die vom Straßenverkehr verursachten Geräuschimmissionen an der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str. (Auf der Miesheide)" liegenden vorhandenen Wohnbebauung sind nach Ergebnissen der "Schalltechnischen Untersuchung im Bereich "Karstadt Hauptverwaltung" und zum Bebauungsplan "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf

der Mielesheide)" des Stadtplanungsamtes Essen im Bereich der Theodor-Althoff-Straße je nach Bezugspunkt derzeit tags mit 61 dB(A) bis 65 dB(A), nachts mit 50 dB(A) bis 54 dB(A) anzusetzen.

Im Bereich der Straße Beckmannsbusch liegen die Geräuschimmissionswerte je nach Bezugspunkt tags zwischen 50 dB(A) und 52 dB(A), nachts zwischen 40 dB(A) und 43 dB(A).

Der Orientierungswert für Schallimmissionen aus dem Beiblatt zur DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 35 bzw. 40 dB(A) nachts für reine Wohngebiete (WR) wird danach an fast allen betrachteten Bezugspunkten - insbesondere im Bereich der Theodor-Althoff-Straße - bereits heute überschritten.

Die "Schalltechnische Untersuchung im Bereich "Karstadt Hauptverwaltung" und zum Bebauungsplan "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mielesheide)" des Stadtplanungsamtes der Stadt Essen ist beim Stadtplanungsamt der Stadt Essen einzusehen.

IV.4 Altlasten und Altstandorte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str. (Auf der Mielesheide)" ist zur Zeit nicht im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen erfaßt.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird kein Bodenuntersuchungsbedarf auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses der Ministerien MSV/MBW/MURL "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren", für erforderlich gehalten, da Alt-

lastenverdachtsflächen nicht vorhanden sind, das Einzugsgebiet Essen-Bredeney nicht als atmosphärisches Belastungsgebiet zu klassifizieren ist und die geplanten Nutzungen - sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltungsnutzungen" sowie "private bzw. öffentliche Grünfläche" (ohne Spielbereich) - nicht als sensibel einzustufen sind.

Eine Beeinflussung des Grundwassers durch Altablagerungen im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann aufgrund der Lage der einzelnen Altlastenverdachtsflächen im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes in Verbindung mit der jeweiligen geologischen Situation nicht abgeleitet werden. Dementsprechend erfolgen von diesen Flächen aus auch keinerlei nachteilige Beeinflussungen des Plangebietes auf dem Grundwasserpfad.

V. Anlaß und Zielsetzung der Planung

V.1 Erfordernis der Planung

Die heutige, städtebaulich unbefriedigende Realnutzung des Bereiches Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str. (L 132) -PKW-Parkplatz für Messezwecke-, die gute verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz -A 52-, die künftig noch verbesserte ÖPNV-Bedienung -Verlängerung der U 17 bis zur Endhaltestelle in der Theodor-Althoff-Str.- sowie die Absicht einer Investorengruppe, an diesem Standort einen "Büropark" zu realisieren, haben hier einen planerischen Handlungsbedarf entstehen lassen.

In Zusammenarbeit und enger Abstimmung zwischen den Investoren und der Stadt Essen wurde zur Klärung der städtebaulich-architektonischen Entwicklungsmöglichkeiten dieses Areals, unter besonderer Berücksichtigung ökologisch-landschaftsplanerischer Belange, ein beschränkter einstufiger Realisierungswettbewerb in einem anonymen Regelverfahren nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW 1977) ausgelobt.

Der vom Preisgericht einstimmig mit dem 1. Preis prämierte Wettbewerbsbeitrag des Büros "von Gerkan, Marg und Partner" aus Hamburg definiert hier ein klar ablesbares, überzeugendes städtebaulich-architektonisches Gesamtkonzept mit hoher Signifikanz und einem daraus ableitbaren, hohen Akzeptanzniveau bei Nutzern und Bevölkerung.

Die Qualität dieses umfassend konsensfähigen Konzeptes liegt in der naturräumlichen Verbundenheit zweier U-förmig umbauter Hofräume, die zum einen direkt, im anderen Fall unter einem aufgeständerten Querflügel mit der Außenlandschaft zusammenfließen. Die vorhandene Topographie bleibt dabei durchweg spürbar.

Nach Überarbeitung des Entwurfes bezüglich des Abstandes zu den unmittelbar nordöstlich benachbarten Wohngebäuden dient das solchermaßen modifizierte städtebauliche Gesamtkonzept nunmehr als Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

V.2 Ziele und Zwecke der Planung

Zweck des Bebauungsplanes ist es, gem. § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str. (L 132) durch die verbindliche Bauleitplanung zu sichern.

Planerische Zielsetzung ist dabei die Realisierung eines "Büroparks", der die städtebaulich unbefriedigende Situation der großflächigen Pkw-Parkplatznutzung im o.g. Bereich nachhaltig verbessert und hier eine, dem städtebaulichen Umfeld angemessene, funktionsadäquate Architektur definiert, die gleichermaßen den ökologisch-landschaftsgestalterischen Belangen in besonderer Weise gerecht wird.

Die wesentlichen Zielsetzungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str. (Auf der Miesesheide)" verfolgt werden, sind im einzelnen wie folgt definiert:

- architektonisch-städtebauliche Akzentuierung der topographisch markanten und visuell äußerst signifikanten Ecksituation im Bereich der Kreuzung Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße;
- maßstäbliche bauliche Höhenentwicklung, Baukörperdimensionierung und Baukörperstellung der künftigen Bebauung im Kontext mit den vorhandenen Strukturen und Erscheinungsformen der im Umfeld vorhandenen Bebauung;
- Schaffung quartiersadäquater Aufenthaltsqualitäten innerhalb der zu konzipierenden öffentlichen, wie auch halböffentlichen Freiräume;
- architektonisch-landschaftsgestalterisch sensible Formulierung des Überganges der geplanten Bau-/Gebäudestruktur in den angrenzenden Landschaftsraum des Heierbuschtales;
- landschaftsgärtnerische standortgerechte Gestaltung der verbleibenden, durch Stellplätze und Zuwegungen

für die interne Erschließung des Plangebietes sowie für Funktionsflächen nicht unbedingt erforderlichen Freiflächen;

- Gewährleistung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Theodor-Althoff-Straße und dem geplanten, teilweise schon vorhandenen Wanderweg im Talraum des Heierbuschtales.

VI. Planinhalte und Festsetzungen

VI.1 Art der baulichen Nutzung

VI.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Ziel der Planung ist es, den Bereich "Theodor-Althoff-Str./Hatzper Str. (Auf der Mielesheide)" einer ausschließlich durch Büro- und Verwaltungsnutzungen geprägten Entwicklung in der Absicht zuzuführen, einen funktionalen Schwerpunkt "Büropark" zu bilden und störende Nutzungen fernzuhalten.

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 Abs. 1 BauNVO ein "Sonstiges Sondergebiet" -SO- mit der Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltungsnutzungen" festgesetzt. Diese Festsetzung ist abschließend definiert. Danach sind ausschließlich zulässig:

- Unternehmensverwaltungen und -vertretungen einschl. zugehöriger Forschungs- und Entwicklungsabteilung sowie Schulungsstätten,
- Ingenieurbüros und Büros der beratenden Berufe,

- Verwaltungen und Dienstleistungsunternehmen der öffentlichen Hand.

Prinzipiell lassen sich die vorgesehenen Nutzungen auch dem Gebietstyp "Gewerbegebiet" zuordnen, doch wäre zur Erreichung der gewünschten Zweckbestimmung die Festsetzung einer Beschränkung der zulässigen Nutzung nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO für diese in Frage kommenden Gebietstypen erforderlich. Durch den Grad der hier notwendigen Einschränkung der Zulässigkeit auf nur wenige Vorhaben bliebe die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes nicht mehr gewahrt, so daß die Voraussetzungen für eine diesbezügliche Ausweisung nicht mehr gegeben sind. Eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist hier ebenfalls nicht zweckdienlich.

VI.1.2 Nebenanlagen

Um den durch großzügige parkartige Freiflächen -Innenhöfe- geprägten Gebietscharakter des geplanten Büroparkes "Auf der Mielesheide" zu wahren und die avisierte hohe Aufenthaltsqualität dieser Bereiche nicht durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zu gefährden, setzt der B-Plan fest:

"Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt."

VI.2 Maß der baulichen Nutzung

VI.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der Zielsetzung einer ökologisch und landschaftsgestalterisch verträglichen Einbindung des Plan-

gebietes in den Landschaftsraum des Heierbuschtales, wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO im gesamten Verfahrensgebiet auf 0,5 festgesetzt.

Die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen GRZ durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bleibt gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO hiervon unbenommen.

VI.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur sowie der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum des Heierbuschtales gem. § 20 BauNVO im gesamten Verfahrensgebiet auf 2,0 festgesetzt.

VI.3 Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO durch Einschrieb der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im Planteil festgesetzt.

Um eine Verzahnung des bebauten Bereiches mit dem angrenzenden Landschaftsraum substantiell wie visuell zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan für einen im Planteil durch Signatur eindeutig gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Fläche fest:

"Im Durchgangsbereich -D- wird die Höhe der Überdachung gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und

§ 16 Abs. 4 BauNVO auf mind. 157,00 m üNN festgesetzt, wobei durchgängig eine lichte Höhe von mind. 8,00 m zu gewährleisten ist."

VI.4 Bauweise

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Büro- und Verwaltungsnutzungen" ist - mit Ausnahme des textl. festgesetzten Durchgangsbereiches D - eine "geschlossene Bauweise" -g- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Hiermit wird der städtebaulichen Grundkonzeption einer sich zum Landschaftsraum hin öffnenden Blockstruktur sowie dem Schutz der innenliegenden Bereiche vor Lärm- und sonstigen Beeinträchtigungen, insbesondere entlang der Hatzper Straße (L 132) sowie der Theodor-Althoff-Straße, Rechnung getragen.

VI.5 Überbaubare Flächen

Zur Gewährleistung des beabsichtigten Bebauungskonzeptes und den sich darin konkretisierenden städtebaulichen Zielsetzungen wird im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von "Baugrenzen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt.

Da ein 6-spüriger Ausbau der gegenwärtig 4-spurig geführten Hatzper Straße (L 132) auf Grund der derzeitigen, wie auch der langfristig zu erwartenden Verkehrsbelastung aus fachplanerischer Sicht nicht notwendig erscheint, werden 10,00 m der zur Hatzper Straße parallel verlaufenden Anbauverbotszone unter partieller Aufgabe dieser Erweiterungsfläche in die überbaubare Grundstücksfläche mit einbezogen.

Desweiteren setzt der Bebauungsplan die maximale Begrenzung der Tiefgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB durch Einzeichnung im Planteil gem. PlanZVO fest.

VI.6 Örtliche Bauvorschriften

VI.6.1 Dachform

Zur Sicherung einer einheitlichen architektonischen Formensprache des vertikalen Abschlusses der konzipierten Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan für den gesamten Verfahrensbereich fest:

"Als Dachform wird gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB Flachdach - FD - festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Sonderdachformen wie Tonnen- und Kuppeldächer sowie sonstige gewölbte Dachausbildungen."

Die im Verfahrensbereich festgesetzten Flachdächer sind zum Zwecke der Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus Gründen des "ökologischen Übergangs" in den angrenzenden Landschaftsraum des Heierbuschtales entsprechend den Festsetzungen unter Pkt. VI.7.2 zu begrünen.

VI.6.2 Werbeanlagen

Um eine visuelle Beeinträchtigung der dem Plangebiet benachbarten sensiblen Nutzungen auszuschließen sowie zur Gewährleistung eines formal geordneten Erscheinungsbildes des Plangebietes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

"Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind

- Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig;
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig."

VI.6.3 Einfriedungen

Zur Sicherung der städtebaulich-landschaftsplanerischen Grundkonzeption des Büroparks "Auf der Mielesheide", einen naturnahen, substanziell wie visuell harmonischen Übergang des bebauten Bereiches in den angrenzenden Landschaftsraum des Heierbuschtales zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

"Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich auf den ihnen jeweils zugewandten Baugrenzen zulässig. Einfriedungen gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch-Stocksiepen" sind unzulässig".

VI.7 Pflanzgebote

VI.7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es u.a., eine weitestgehende ökologische wie landschafts- und freiraumgestalterische Aufwertung des Plangebietes gegenüber dem gegenwärtigen Zustand zu erzielen. Aus diesem Grunde sowie zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung an der Nahtstelle zwischen Bau- und Freiraumstruktur setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

"Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie der im Planteil festgesetzten Tiefgaragenflächen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und so zu erhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind 2 großkronige Laubbäume -Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,35 m- zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig."

Die Pflanzgebotsflächen überdecken den Großteil der in Teilbereichen des Plangebietes vorhandenen erhaltenswerten Vegetationselemente, so daß deren Erhalt im Rahmen der durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen gewährleistet ist. Auf die zusätzliche Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird daher verzichtet. Im übrigen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Essen - vgl. Pkt. VII.2 - maßgebend.

Für die unterbauten Grün- und Freiflächen des Planungsgebietes setzt der Bebauungsplan darüberhinaus fest:

"Die nicht überbauten Tiefgaragen-, Keller- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mind. 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 500 m² ist ein großkroniger Laubbaum -Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,35 m- unter Gewährleistung einer art- und standortspezifisch

notwendigen Erdüberdeckung, mind. jedoch 0,80 m, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig."

Eine Liste einheimischer Bäume ist im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

VI.7.2 Dachbegrünung

Um die lokalklimatisch-lufthygienischen Auswirkungen der baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes weitgehend zu kompensieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

"Flachdächer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung - z.B. Gräser, Wildkräuter und/oder bodendeckende Gehölze - zu versehen und dauerhaft 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".

VI.8 Grünflächen

VI.8.1 Private Grünflächen

Im Übergangsbereich zwischen dem geplanten SO-Gebiet und dem nordöstlich angrenzenden vorhandenen WR-Gebiet im Verlauf der Straße Beckmannsbusch, wird zur Gewährleistung eines nachbarverträglichen Abstandes beider Baugebiete sowie zur Sicherung von Flächen zur naturna-

hen und landschaftsgerechten Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers eine "Private Grünfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Parkanlage (Fläche für die naturnahe Niederschlagswasserversickerung, -rückhaltung und -verdunstung)" festgesetzt.

In direktem räumlichen Übergang zu dieser Fläche wird südöstlich angrenzend an das geplante SO-Gebiet eine "private Grünfläche" zum Zwecke der naturnahen und landschaftsgerechten Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers sowie zur Sicherung einer landschaftsgerechten Einbindung und Ausformung des Übergangsbereiches zwischen dem geplanten SO-Gebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum des Heierbuschtales mit der Zweckbestimmung "Parkanlage (Fläche für die naturnahe Niederschlagswassersickerung, -rückhaltung und -verdunstung)" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Diese Fläche ist sowohl Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch-Stocksiepen" des wirksamen Landschaftsplans, als auch der Verbandsgrünfläche Nr. 40 des KVR.

Durch diese Festsetzungen sowie die hier ohnehin wirksame Baumschutzsatzung der Stadt Essen - vgl. Pkt. VII.2 - wird der Erhalt des in diesem Bereich vorhandenen Vegetationsbestandes hinreichend gesichert, so daß auf die zusätzliche Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB verzichtet werden kann.

Zur Sicherung der öffentlichen Zu- und Durchgängigkeit der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten "privaten Grünflächen" wird im Bereich dieser ein "Geh- und

Leitungsrecht" zugunsten der Allgemeinheit - vgl. Pkt. VI. 10.3 - festgesetzt.

Die exakte Wegeführung wird im Rahmen der durch die Baulasteintragung - vgl. Pkt. XI.1 - gesicherten Ausbauplanung abschließend festgelegt.

VI.8.2 Öffentliche Grünfläche

Das an das geplante SO-Gebiet - vgl. Pkt. VI.1 - bzw. die "private Grünfläche" - vgl. Pkt. VI.8.1 - südöstlich angrenzende, im wirksamen Landschaftsplan ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch-Stocksiepen", wird einschließlich des Grundstückes Hatzper Str. 10 als "Öffentliche Grünfläche" mit der der Zielsetzung des wirksamen Landschaftsplanes entsprechenden Zweckbestimmung- vgl. Pkt. IV.1 - "Parkanlage (Fläche für die naturnahe Erholung/Sukzessionsfläche)" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung sichert gleichzeitig die in diesem Bereich dargestellte Verbandsgrünfläche Nr. 40 des KVR.

VI.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung der als Stichstraße mit einem Wendekreis ausgebildeten Planstraße im Anschluß an die Hatzper Straße (L 132) sowie die südöstlichen Bereiche des geplanten So-Gebietes "Büro- und Verwaltungsnutzungen" wird ein Teil des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch-Stocksiepen" in Anspruch genommen. Der betroffene Grundstücksteil stellt sich zur Zeit als Gartenbrache mit einem Gehölzbestand aus alten Obstbäumen, Ahorn, Weißdorn u.a. dar.

Als Ausgleich für die mit dem o.g. Eingriff verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Land-

schaft sowie die Inanspruchnahme eines Teilbereiches des Landschaftsschutzgebietes wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück Hatzperstraße 10 als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG sind hierbei die Entsiegelung des Grundstückes, der Abriß und die Entsorgung der dort vorhandenen Gebäudereste, die Renaturierung des Geländes sowie der dauerhafte Erhalt und die Pflege der Kompensationsmaßnahmen - vgl. Pkt. XI.2 - vorgesehen.

Nach Abriß der Gebäude und der nachfolgenden naturnahen Entwicklung einer Streuobstwiese soll diese Fläche zu einem integralen ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvollen Bestandteil des Heierbuschtales werden.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung und Zuordnung der durch den Verursacher der unvermeidbaren Inanspruchnahme von Natur- und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen wird für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche des Grundstückes Hatzper Straße 10 eine Baulast - vgl. Pkt. XI.2 - eingetragen.

VI.10 Erschließung

VI.10.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die externe Erschließung des im Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Büro- und Verwaltungsnutzungen" baut auf dem gegenwärtigen Status Quo auf und ist nach den Ergebnissen des durch die Ingenieurgesellschaft Heimann mbH aus Hannover vorgelegten Verkehrsgutachtens, unter Berücksichtigung geringfügiger

partieller Aufweitungen der vorhandenen Verkehrsflächen, als gesichert einzustufen.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und seiner relevanten Knotenpunkte im Einzugsbereich des geplanten "Büroparks" detailliert überprüft und nachgewiesen. Die "Verkehrsuntersuchung Essen, Theodor-Althoff-Straße" der Ingenieurgesellschaft Heimann mbH ist beim zuständigen Fachamt der Stadt Essen einzusehen.

Das Plangebiet wird durch die im Bebauungsplan Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Str./Hatzperstr. (Auf der Mielesheide)" als "öffentliche Verkehrsfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Erschließungsstraßen, die Hatzper Straße (Nord-Süd-Richtung) sowie die Theodor-Althoff-Straße (Ost-West-Richtung) tangiert. Die Ausweisung der "öffentlichen Verkehrsfläche" im Zuge der Theodor-Althoff-Straße umfaßt dabei neben den Fahrbahnen und Geh- bzw. Radwegen im Vorgriff auf das avisierte Planfeststellungsverfahren auch den benötigten Verkehrsraum für die geplante Endhaltestelle der U-Stadtbahnlinie U 17.

Bei der Dimensionierung der "öffentlichen Verkehrsfläche" im Zuge der Hatzper Straße (L 132) wurde der Flächenbedarf für eine Bushaltestelle im Bereich des Knotenpunktes Hatzper Straße/Theodor-Althoff-Straße, für die Anbindung des Büroparks "Auf der Mielesheide" durch eine möglicherweise später - je nach Entwicklung der künftigen Verkehrsbelastung - in die im B-Plan ausgewiesene Planstraße einzuführende Linksabbiegespur sowie für eine Verzögerungsspur im Einfahrtsbereich der festgesetzten Planstraße berücksichtigt.

Die Erschließung des Baugebietes von der Theodor-Alt-

hoff-Straße aus erfolgt durch die Einräumung einer Zufahrtsmöglichkeit von dieser aus als Rechts-Rechts-Anschluß, wobei zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsablaufes im Sinne einer gesicherten Erschließung die Zufahrt über eine ca. 60 m lange Verzögerungsspur vorgesehen ist.

Zur Erschließung der neu konzipierten Bebauung im rückwärtigen, dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes zugewandten Bereich sowie zur Erschließung des für die naturnahe Erholung ausgewiesenen Talraumes des Heierbuschtals, wird im Anschluß an die Hatzper Str. (L 132) eine Stichstraße mit Wendekreis als "Öffentliche Verkehrsfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Hatzper Straße (L 132) wird durch die Ausweisung einer zusätzlichen ca. 50 m langen Verzögerungsspur im Einfahrtbereich des hierbei konzipierten Rechts-Rechts-Anschlusses gewährleistet.

Durch die Anbindung des Plangebietes, sowohl an die Theodor-Althoff-Straße, als auch an die geplante Stichstraße im Anschluß an die Hatzper Straße, erfolgt eine sinnvolle Verteilung des quartierbezogenen Ziel- und Quellverkehrs, wobei die Organisation der inneren Erschließung des Plangebietes eine ausschließliche Andienung des Ver- und Entsorgungsverkehrs von der Planstraße aus vorsieht. Auch hierdurch wird eine potentielle Beeinträchtigung des dem Plangebiet unmittelbar benachbarten "Reinen Wohngebietes" vermieden.

VI.10.2 Ruhender Verkehr

Zur Deckung der gem. § 51 BauONW erforderlichen Stellplätze ist im Plangebiet eine Tiefgarage gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 22 BauGB mit je einem Ein- und Ausfahrtsbe-

reich an der Theodor-Althoff-Straße sowie der Planstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf im Sinne einer gesicherten Erschließung zu gewährleisten, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Theodor-Althoff-Straße aus über eine zusätzliche, ca. 60 m lange Verzögerungsspur.

Seitens des Investors ist beabsichtigt, die durch die Errichtung des geplanten "Büroparks" entfallenden, bislang durch die Messe Essen genutzten Stellplätze dieser im Rahmen einer Mehrfachnutzung der in der geplanten Tiefgarage zu errichtenden Stellplätze in gleicher Größenordnung wieder zur Verfügung zu stellen.

Ein entsprechend spezifiziertes Angebot des Investors an die Messe Essen GmbH ist bereits ergangen und wird gegenwärtig seitens der Messe Essen GmbH geprüft.

VI.10.3 Geh- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer künftigen Fußwegeverbindung zwischen der Theodor-Althoff-Straße und dem Heierbuschtal sowie der Zugänglichkeit des Heierbuschtals von der Planstraße aus wird im Bereich der im B-Plan dort festgesetzten "privaten Grünflächen" - vgl. Pkt. VI.8.1 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein "Geh- und Leitungsrecht" zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

VI.11 Immissionsbezogene Festsetzungen

VI.11.1 Luftschadstoffimmissionen

Leitziel des Immissionsschutzkonzeptes der Stadt Essen - Entwurf der Fortschreibung 1993 - ist neben dem Erhalt der klimatologisch-lufthygienisch günstigen Situa-

tion vor allem die Minimierung der vorhandenen Belastung durch Luftschadstoffe.

Dieser Zielsetzung folgend wird zur Vermeidung vom Plangebiet potentiell ausgehender Schadstoffemissionen im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Verwendung von Stein- und Braunkohle zur Energieerzeugung nicht zulässig".

VI.11.2 Verkehrslärmimmissionen

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung im Bereich "Karstadt Hauptverwaltung" und zum Bebauungsplan "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mielesheide)" des Stadtplanungsamtes der Stadt Essen wurde insbesondere überprüft, wie sich die Geräuschimmissionen aufgrund der geplanten erheblichen Parkplatzvergrößerungen - insbesondere auf dem Karstadtgelände - und dem damit verbundenen zu erwartenden Mehrverkehr im Umfeld des Plangebietes auf den konzipierten Büropark "Auf der Mielesheide" auswirken.

Die relevanten Belastungszahlen der Theodor-Althoff-Straße sowie der Hatzper Straße (L 132) wurden anhand einer im Rahmen der "Verkehrsuntersuchung Essen, Theodor-Althoff-Straße" der Ingenieurgesellschaft Heimann mbH aus Hannover durchgeführten detaillierten Leistungsfähigkeitsüberprüfung des umgebenden Straßennetzes nach Fertigstellung der Bau- und Ausbauvorhaben Karstadt, IBM und Büropark "Auf der Mielesheide" ermittelt.

So liegen die Beurteilungspegel entlang der Hatzper Straße (L 132) tags zwischen 70 dB(A) und 72 dB(A),

nachts zwischen 60 dB(A) und 62 dB(A), an der Theodor-Althoff-Straße tags zwischen 64 dB(A) und 66 dB(A), nachts zwischen 53 dB(A) und 55 dB(A).

Im Ergebnis ist festzustellen, daß aufgrund der prognostizierten Geräuschmissionen der relevante Orientierungswert aus dem Beiblatt zur DIN 18005 überschritten wird.

Da ein aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände, -wälle o.ä. aus städtebaulich-stadtgestalterischen Gründen sowie aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheidet, trifft der Bebauungsplan hier unter Zugrundelegung der in der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" enthaltenen Anhaltswerte für Innenschallpegel bei der Dimensionierung von Schallschutzfenstern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen - passive Schallschutzmaßnahmen - im Sinne des BImSchG:

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im Bereich des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Büro- und Verwaltungsnutzungen" durch Grundrißgestaltung und/oder den Einbau geeigneter Schallschutzfenster - ggf. mit Lüftungseinrichtungen - sicherzustellen, daß der Mittelungspegel in den Innenräumen je nach Art der Nutzung den in der VDI-Richtlinie 2719, Tafel 5, vorgeschriebenen Wert bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht übersteigt.

Dies ist vor Sozial-, Büro- und Kommunikationsräumen mit Orientierung zur Hatzper Straße (L 132) und zur Theodor-Althoff-Straße hin durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3, zu gewährleisten".

VI.12 Entwässerung

Der Verfahrensbereich befindet sich in einem entwässerungstechnisch teilweise erschlossenen Gebiet und wird über ein Trennsystem entwässert.

Das gesamte Schmutzwasser des Plangebietes wird über städtische Kanäle dem Borbecker Mühlenbach, der Berne und dann der Emscher zugeleitet.

Die biologische Behandlung und Reinigung des Abwassers erfolgt in der Emscherflußkläranlage bei Dinslaken, die gegenwärtig jedoch nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Da ein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept derzeit nicht vorliegt, können Neuanschlüsse auf Grundlage der MURL-Erlasse vom 08.01.92 und 13.11.92 nur noch zugelassen werden, wenn dadurch eine Erhöhung der Einwohnerwerte von 10 %, bezogen auf die Summe aller Bebauungspläne im Einzugsbereich der Kläranlage, nicht überschritten wird.

Durch die hier geplanten Nutzungen wird der Schwellenwert von 10 % bei weitem nicht erreicht.

Während das Schmutzwasser direkt in die vorhandene städtische Entwässerungsanlage, d.h. in die Schmutzwasserkanalisation in der Theodor-Althoff-Straße bzw. in der Straße Beckmannsbusch eingeleitet werden kann, ist die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage aufgrund hydraulischer und wasserwirtschaftlicher Gegebenheiten des vorhandenen Kanalnetzes nicht möglich.

Um die Erschließung des Plangebietes gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauONW zu sichern, ist das anfallende Nieder-

schlagswasser im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans un-
schädlich zu beseitigen.

Auf der Grundlage eines durch die Ingenieurgesellschaft
Höpfner mbH aus Köln erarbeiteten Entwässerungskonzeptes
wurde die abwassertechnische Erschließung des Büro-
parks "Auf der Miesesheide" durch Rückhaltung, Versicke-
rung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswas-
sers innerhalb des o.g. Baugrundstückes nachgewiesen.

Dem Entwässerungskonzept lag ein Bodengutachten des Erd-
baulaboratoriums Essen, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und
Partner aus Essen zugrunde, wonach eine Versickerung
des anfallenden Niederschlagswassers infolge des hohen
Grundwasserstandes und der geringen Durchlässigkeit des
Untergrundes nur in sehr begrenztem Maße möglich ist.

Im Einzelnen sieht das Entwässerungskonzept vor, das ge-
faßte anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Dek-
ken-, Pflaster- und Grünflächen über zwei getrennte Ent-
wässerungssysteme abzuleiten und zu versickern. Die Ent-
wässerungssysteme unterteilen sich dabei in eine konven-
tionelle Kanalentwässerung mit einem Speicher- bzw.
Rückhaltebecken und eine ökologisch orientierte Wasser-
führung, wobei beide Systeme an eine zentrale, im Be-
reich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten
"privaten Grünfläche" konzipierte Versickerungsfläche
angeschlossen sind, innerhalb derer eine oberflächenna-
he Versickerung mittels Versickerungsteichen und -mul-
den vorgesehen ist.

Zur Gewährleistung eines versickerungsfähigen Untergrun-
des bedarf es dabei einer Bodenverbesserung der oberen,
vornehmlich lehmigen Deckschicht.

Der Wasserspeicher dient neben der Rückhaltung und Spei-
cherung des Regenabflusses vor allem der zusätzlichen

Bewässerung der Bepflanzungen in niederschlagsarmen Jahreszeiten sowie zum Ausgleich des Verdunstungsverlustes der wechselfeuchten Bereiche und Teichanlagen.

Im Sinne einer ökologisch-landschaftsgestalterischen Integration der Versickerungsanlagen in das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch-Stocksiepen" werden die Versickerungsteiche und -mulden innerhalb der ca. 5600 qm umfassenden "privaten Grünfläche" entsprechend dem landschaftspflegerischen Beitrag "Büropark 'Auf der Mielesheide' - Gestaltung der privaten Grünfläche" naturnah ausgebildet und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und landschaftspflegerischen Belange gestaltet.

Das Gutachten "Entwässerung Büropark "Auf der Mielesheide", Essen-Bredeney" der Ingenieurgesellschaft Höpfner mbH, das Bodengutachten "Baugrunduntersuchung und Hydrologie Büropark "Auf der Mielesheide", Essen-Bredeney" des Erdbaulaboratoriums Essen, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner sowie der landschaftspflegerische Beitrag "Büropark 'Auf der Mielesheide' - Gestaltung der privaten Grünfläche" der Ingenieurgesellschaft Höpfner mbH ist beim zuständigen Fachamt der Stadt Essen einzusehen.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser sowie die ökologisch-landschaftsgestalterische Ausbildung der hieraus resultierenden Entwässerungsmaßnahmen entsprechend den vorliegenden Gutachten der Ingenieurgesellschaft Höpfner mbH aus Köln erfolgt über eine Baulasteintragung in das Baulastverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Essen -vgl. Pkt. XI.1-.

Durch die geplante bauliche Nutzung wird der bereits bestehende hohe Bodenversiegelungsgrad des vorhandenen Parkplatzes nicht erkennbar erhöht. Im Gegenteil wird durch die Rekultivierung der neu konzipierten Freiräume eine ökologisch-hydrogeologische Verbesserung des Status Quo erzielt. Ungeachtet dessen ist es dennoch notwendig, den noch verbleibenden Bodenversiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren. Der Bebauungsplan setzt daher folgendes fest:

"Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten dürfen die unbebauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden."

VII. Kennzeichnungen und Hinweise

VII.1 Textliche Kennzeichnungen

Da nach den vorliegenden Unterlagen im Plangebiet weder der Bergbau umgegangen ist, noch verlassene Tagesöffnungen vorhanden sind, ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht zu rechnen.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist möglicherweise dennoch oberflächennaher Bergbau in Form sog. "wilden" Abbaus umgegangen, der bergbauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle zu Rate zu ziehen.

VII.2 Hinweise:

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung um Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982" - Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982 -.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bau-
schutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim.

Gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11.11.92 ist die Einleitung von Dränagewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig.

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können bei den zuständigen Fachämtern der Stadt Essen eingesehen werden:

- "Verkehrsuntersuchung Essen, Theodor-Althoff-Straße"
- Ingenieurgesellschaft Heimann mbH, Hannover;
- "Schalltechnische Untersuchungen im Bereich "Karstadt Hauptverwaltung" und zum Bebauungsplan "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mielesheide)" - Stadtplanungsamt der Stadt Essen, Essen;
- "Baugrunduntersuchung und Hydrologie Büropark "Auf der Mielesheide", Essen-Bredeney" - Erdbaulaboratorium Essen, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner, Essen;
- "Entwässerung Büropark "Auf der Mielesheide", Essen-Bredeney" - Ingenieurgesellschaft Höpfner mbH, Köln;

- Landschaftspflegerischer Beitrag "Büropark 'Auf der Mieselsheide' - Gestaltung der privaten Grünfläche" - Ingenieurgesellschaft Höpfner mbH, Köln.

VIII. Auswirkungen der Planung

VIII.1 Inanspruchnahme und Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Planentwurfserstellung wurden mehrere Bauungs- und Erschließungsvarianten erarbeitet und analysiert, die entsprechend dem Vorsorgeprinzip vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Möglichkeit unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichen.

Durch die vorliegende Planung sind nach durchgeführter Umweltverträglichkeitsprüfung dennoch folgende, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglich:

- partielle Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen (Gehölzstreifen entlang der Hatzper Straße sowie im Verlauf des aufgeschütteten Walls im Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Parkplatz und dem angrenzenden Landschaftsraum des Heierbuschtales;
- zusätzliche Versiegelung von Flächen und daraus resultierend eine verminderte natürliche Niederschlagswasserversickerung mit der Gefahr einer Verschärfung der Hochwassersituation sowie der Verlust von Verdunstungsflächen (konzipierte öffentliche Verkehrsfläche im Anschluß an die Hatzper Straße sowie geringfü-

gige partielle Aufweitungen der Verkehrsflächen in der Theodor-Althoff-Straße und der Hatzper Straße).

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt eine unter ökologischen Gesichtspunkten vertretbare Lösung dar.

VIII.1.1 Kompensationsmaßnahmen

Zum Zwecke der planungsrechtlichen Sicherung von Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des geplanten Büroparks "Auf der Mielesheide" nachstehende Festsetzungen getroffen:

- Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - vgl. Pkt. VI.7.1;
- Gebot zur Dachbegrünung - vgl. Pkt. VI.7.2;
- privaten Grünflächen - vgl. Pkt. VI. 8.1;
- Vermeidung von Schadstoffimmissionen - vgl. Pkt. VI.11.1;
- Gewährleistung einer naturnahen Niederschlagswasserversickerung, -rückhaltung und -verdunstung - vgl. Pkt. VI.12 sowie
- Verbot der Oberflächenversiegelung - vgl. Pkt. VI.12.

VIII.1.2 Ausgleichsflächen

Als Ausgleich für die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch - Stocksiepen" liegende, als Stichstraße mit einem Wendekreis ausgebildete Planstraße im Anschluß an die Hatzper Straße (L 152) - Eingriffsfläche ca. 1350 m² - sowie die Inanspruchnahme eines Teils des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch-Stocksiepen" durch die südöstlichen, nicht über- oder unterbaubaren Bereiche des konzipierten sonstigen Sondergebietes "Büro- und Verwaltungsnutzungen" - Eingriffsfläche ca. 1350 m² - wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende

Grundstück Hatzper Straße 10 - Ausgleichsfläche ca. 2500 m² - als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist hierbei die Entsiegelung des Grundstückes, der Abriß und die Entsorgung der dort vorhandenen Gebäudereste, die Renaturierung des Geländes sowie der dauerhafte Erhalt und die Pflege der im Zuge der avisierten Baulasteintragung - vgl. Pkt. XI.2 - zu konkretisierenden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

VIII.1.3 Anpassung bestehender Planungen

Das im Bebauungsplan Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mieleheide)" festgesetzte sonstige Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsnutzungen" überdeckt in seinem südöstlichen Bereich die planungsrechtlichen Darstellungen des wirksamen Landschaftsplanes sowie die Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch - Stocksiepen".

Der überdeckte Bereich hat eine ungefähre Größe von 2700 m².

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mieleheide)" treten die diesem widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des o. g. Landschaftsplanes bzw. des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.20 "Beckmannsbusch - Stocksiepen" gem. § 29 Abs. 4 LGNW außer Kraft; der Landschaftsplan wird entsprechend angepaßt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße ("Auf der Mielesheide") liegt teilweise innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 40 der Stadt Essen. Eine Neuabgrenzung der Verbandsgrünfläche Nr. 40 ist nicht erforderlich, da die geplante Änderung der gegenwärtigen Nutzungsdarstellungen mit der Funktion der Verbandsgrünfläche vereinbar ist.

VIII.2.1 Verkehrsbelastungen

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Büro-parks "Auf der Mielesheide" wurden unter Berücksichtigung der nach Fertigstellung der Bau- und Ausbauprojekten Karstadt und IBM zu erwartenden Streckenbelastungen im Rahmen der "Verkehrsuntersuchung Essen, Theodor-Althoff-Straße" der Ingenieurgesellschaft Heimann mbH aus Hannover detailliert untersucht.

Verkehrstechnisch relevant sind hierbei die jeweiligen Verkehrsbelastungen in den morgendlichen - 7.30 bis 8.30 Uhr - und abendlichen - 16.00 bis 17.00 Uhr - Spitzenstunden im Bereich des Knotenpunktes Hatzper Straße (L 132)/ Theodor-Althoff-Straße.

So weist das Verkehrsgutachten für die Theodor-Althoff-Straße lediglich in der abendlichen Spitzenstunde eine Zunahme der Verkehrsbelastung von ca. 750 Kfz/h auf ca. 1000 Kfz/h aus, während die Verkehrsbelastung der Hatzper Straße (L 132) in der morgendlichen Spitzenstunde von ca. 2000 Kfz/h auf ca. 2300 Kfz/h., in der abendlichen Spitzenstunden von ca. 1850 Kfz/h auf 2100 Kfz/h steigt.

Trotz der erhöhten Verkehrsbelastung wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und seiner rele-

vanten Knotenpunkte im Einzugsbereich des Büroparks "Auf der Mieslesheide" unter Berücksichtigung geringfügiger Erweiterungen der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen - partielle Aufweitung der Hatzper Straße (L 132) sowie Einrichtung einer Verzögerungsspur in der Theodor-Althoff-Straße - gutachterlich nachgewiesen.

VIII.2.1 Verkehrliche Auswirkungen und Verkehrslärm

VIII.2.2 Verkehrslärmimmissionen

Im Rahmen der 'Schalltechnischen Untersuchung' im Bereich "Karstadt Hauptverwaltung" und zum Bebauungsplan "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mieslesheide)" des Stadtplanungamtes der Stadt Essen wurde insbesondere überprüft, wie sich die Geräuschimmissionen aufgrund der geplanten erheblichen Parkplatzvergrößerung - insbesondere auf dem Karstadtgelände - und den damit verbundenen zu erwartenden Mehrverkehre im Umfeld des Plangebietes auf die vorhandene Wohnbebauung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt angrenzenden Bereich der Theodor-Althoff-Straße, der Straße Beckmannsbusch sowie der Straße Heierbusch auswirken.

Die relevanten Belastungszahlen der Theodor-Althoff-Straße sowie der Hatzper Straße (L 132) mit den, durch den direkten Ziel- und Quellverkehr hervorgerufenen unterschiedlichen Streckenbelastungen, wurden anhand einer im Rahmen der "Verkehrsuntersuchung Essen Theodor-Althoff-Straße" der Ingenieurgesellschaft Heimann mbH aus Hannover durchgeführten detaillierten Leistungsfähigkeitsüberprüfung des umgebenden Straßennetzes nach Fertigstellung der Bau-

und Ausbauvorhaben Karstadt, IBM und Büropark "Auf der Mielesheide" ermittelt.

Im Ergebnis ist dabei zu konstatieren, daß sich der Beurteilungspegel gegenüber der gegenwärtigen Situation im Bereich der Theodor-Althoff-Straße nicht bzw. nur geringfügig - um ca. 1 dB(A) - erhöht.

Durch die immissionsabschirmende Wirkung des geplanten Büroparks "Auf der Mielesheide", bezogen auf die von der Hatzper Straße (L 132) ausgehenden Geräuschemissionen, erfolgt im Bereich der Straße Beckmannsbusch eine geringfügige Reduktion des relevanten Beurteilungspegels um ca. 2 dB(A), im Bereich der Straße Heierbusch sogar eine Reduktion des relevanten Beurteilungspegels um ca. 3 dB(A).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mielesheide)" festgesetzten Nutzungen sowie der Bauvorhaben im Umfeld des Bebauungsplanes für die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Theodor-Althoff-Straße, der Straße Beckmannsbusch sowie der Straße Heierbusch keine relevante Zunahme des Mittelungspegels erfolgt, teilweise sogar eine wahrnehmbare Entlastung eintritt.

IX. Zahlenwerte

IX.1 Flächengrößen

SO-Gebiet:	ca. 26.900 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 16.300 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 11.800 m ²

Private Grünfläche: ca. 5.600 m²
Verfahrensgebiet insgesamt: ca. 60.600 m²

IX.2 Nutzungskennziffern

Grundflächenzahl (GRZ): 0.5
Geschoßflächenzahl (GFZ): 2.0

X. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße ("Auf der Mielesheide") überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22/66 "Mielesheide" im Bereich der nordwestlichen Verfahrensgrenze im Verlauf der Thodor-Althoff-Straße. Der überdeckte Bereich hat eine ungefähre Größe von 20 m Tiefe und 200 m Breite.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten alle entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 22/66 "Mielesheide" als aufgehoben, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/95 "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mielesheide)" betreffen.

XI. Über Baulast zu sichernde Regelungen

XI.1 Sicherung der Erschließung

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Sinne einer gesicherten Erschließung des sonstigen Sondergebietes "Büro- und Verwaltungsnutzungen" wird folgende Baulast in das Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Essen eingetragen:

"Die Stadt Essen ist Eigentümerin des Grundstückes Hatzper Straße/Theodor-Althoff-Straße, Gemarkung Bredeney, Flur 3, Flurstück 163.

Als Eigentümerin des vorgenannten Grundstückes wird hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde folgende Verpflichtungserklärung (Baulast) gemäß § 78 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 26.06.1984 zur Eintragung in das Baulastenverzeichnis abgegeben:

'Das im Rahmen von Baumaßnahmen (Dachflächen und sonstige befestigte Flächen) anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück Gemarkung Bredeney, Flur 3, Flurstück 163, ist nach Maßgabe des beiliegenden Entwässerungsberichtes vom 30.06.1995 sowie des Konzeptes "Landschaftspflegerischer Beitrag" vom Juli 1995 der IGH Ingenieurgesellschaft Höpfner mbH auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.'

Die belasteten Grundstücksflächen sind in dem beiliegenden Lageplan grün schraffiert. Es ist bekannt, daß diese Baulast gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam ist."

XI.2 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die unvermeidbare Inanspruchnahme von Natur und Landschaft im Rahmen des im Bebauungsplanes festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Büro- und Verwaltungsnutzungen" sowie der "öffentlichen Verkehrsfläche" im Anschluß an die Hatzper Straße (L 132) wird folgende Baulast in das Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde Stadt Essen eingetragen:

"Die Friedrich Krupp GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Hatzper Straße 10, Gemarkung Bredeney, Flur 3, Flurstück 164.

Als Eigentümerin des vorbezeichneten Grundstücks wird hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde folgende Verpflichtungserklärung (Baulast) gemäß § 78 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 26.06.1984 zur Eintragung in das Baulastenverzeichnis abgegeben:

'Das Grundstück an der Hatzper Straße, Gemarkung Bredeney, Flur 3, Flurstück Nr. 164, ist als Kompensationsfläche für die im Bebauungsplangebiet "Theodor-Althoff-Straße/Hatzper Straße (Auf der Mielesheide)" Nr. 3/95 liegenden Bauflächen nach Maßgabe des beiliegenden Gestaltungskonzeptes des Grünflächenamtes vom 04.08.1995, welches Bestandteil dieser Baulast ist, zu renaturieren und dauerhaft zu unterhalten. Die von einem Landschaftsarchitekten zu erstellende Planung ist vor Durchführung der Maßnahmen der Stadt Essen - Grünflächenamt - zur Genehmigung einzureichen.'

Die belasteten Grundstücksflächen sind in dem beiliegenden Lageplan grün schraffiert.

Es ist bekannt, daß diese Baulast gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam ist."

XII. Kosten der Bauleitplanung

XII.1 Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die neu herzustellende öffentliche Verkehrsfläche - Planstraße im Anschluß an die Hatzper Straße - beträgt, gekürzt um den 10 v.H. Stadtanteil, ermittelt nach den zur Zeit gültigen Einheitssätzen, rd. 235.000,- DM. In diesem Be-

trag sind keine Kosten für Freilegungen, Böschungen und evtl. Stützmauern enthalten.

Bezüglich der Realisierung der neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsfläche besteht Einvernehmen darüber, daß zwischen dem Erwerber des Baugrundstückes und der Stadt Essen ein Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB dahingehend abgeschlossen wird, daß der Erwerber den Bau der an die Hatzper Straße (L 132) anschließenden Verkehrsfläche - Planstraße - anstelle der Stadt Essen übernimmt und diese Fläche der Stadt Essen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen überläßt.

Eine sinngemäß gleiche Regelung über die notwendige Erweiterung der vorhandenen "öffentlichen Verkehrsflächen" - partielle Aufweitung der Hatzper Straße (L 132) sowie die Verzögerungsspur in der Theodor-Althoff-Straße - wird im Rahmen einer Ausbauvereinbarung zwischen dem Erwerber des Baugrundstückes und der Stadt Essen getroffen.

Für die angestrebte Anbindung an die Hatzper Straße (L 132) sowie die notwendige Aufweitung der vorhandenen Verkehrsflächen wird eine Verwaltungsvereinbarung bezüglich der Kostenübernahme zwischen dem Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Straßenbauamt Wesel - und der Stadt Essen vor dem Abschluß des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB bei der Bezirksregierung Düsseldorf getroffen werden.

XII.2 Erschließungsbeiträge

Bei der Ermittlung des Erschließungsaufwandes für die ausgewiesene öffentliche Grünfläche kann eine beitragsfähige Fläche von rd. 11.800 m² berücksichtigt werden, so daß in Verbindung mit dem entsprechenden Einheits-

satz voraussichtlich mit ca. 370.000,- DM an Beitrags-einnahmen zu rechnen ist.

Für die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen Theo-dor-Althoff-Straße und Hatzper Straße können noch Er-schließungsbeiträge in Höhe von rd. 180.000,- DM verein-nahmt werden.

An Kanalanschlußbeiträgen kann mit einem Beitragsaufkom-men von rd. 360.000,- DM gerechnet werden.

XII.3 Umlegung

Eine Umlegung nach Maßgabe der §§ 45 - 79 BauGB findet hier keine Anwendung, da der Bebauungsplanentwurf, bis auf die Arrondierungsfläche im Bereich der Hatzper Str. (Bundesstraßenverwaltung), das Eigentum der Stadt Essen überdeckt.

Anhang zur Begründung:


Anlage 1: Umweltverträglichkeitsprüfung

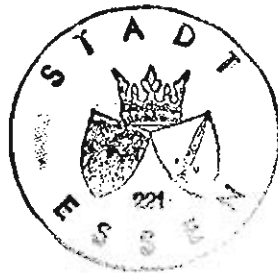
Anlage 2: Pflanzliste "Einheimische Bäume"

Essen, 31.08.1995

Dezernat für Planung, Bau und Boden

Stadtplanungsamt


i.V. Dr. Görgens
Beigeordneter




Franke
Amtsleiter