

Erstausfertigung

Stadt Essen  
Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Begründung\*

zum Bebauungsplan Nr. 1/94  
"Katernberger Straße/Joseph-Oertgen-Weg"  
Stadtbezirk VI, Stadtteil Katernberg

\*) Stand: Gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß der Planung
2. Städtebauliche Situation und Planungsziele
3. Umweltsituation

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und regionalplanerische Vorgaben
2. Darstellungen im Flächennutzungsplan
3. Städtebaulicher Rahmenplan Katernberg
4. Geltendes Planungsrecht

IV. Planverfahren

1. Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz

V. Planinhalte

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Erschließung
5. Ruhender Verkehr
6. Schallschutz
7. Grünflächen
8. Naturschutz und Landschaftspflege
9. Sonstige textliche Festsetzungen
10. Hinweise

VI. Bergbauliche Situation, Altlasten

VII. Zahlenwerte und Nutzungen

1. Flächengrößen
2. Nutzungen

VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

IX. Kosten

X. Auswirkung der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung -  
Vorprüfung)

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

XI. Aufzuhebende Pläne

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Katernberger Straße/Joseph-Oertgen-Weg' erfaßt ein ca. 8,32 ha großes Gebiet im Stadtteil Katernberg (Gemarkung Katernberg, Flur 16 und 17) und ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch

- eine Linie etwa 100 m nördlich der 'Alte Kirchstraße'
- die westliche Grundstücksgrenze des Altenheimes und
- die 'Alte Kirchstraße'

Im Osten durch

- den 'Joseph-Oertgen-Weg'

Im Süden durch

- den 'Ottenkämperweg'

Im Westen durch

- den 'Meybuschhof' und
- die 'Katernberger Straße'.

## II. Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung

### II.1 Anlaß der Planung

Die Planungen im Bereich 'Katernberger Straße/Joseph-Oertgen-Weg' wurden durch folgende Ratsbeschlüsse veranlaßt:

- a) Ratsbeschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet Katernberg vom 31.05.1989.

- b) Beschluß des Rates zum 'Städtebaulichen Rahmenplan Katernberg' vom 25.11.1992.
- c) Beschluß des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'Katernberger Str./Joseph-Oertgen-Weg' und zur Durchführung des Verfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 24.03.1993.

Die Planung im Bereich Katernberger Straße/Joseph-Oertgen-Weg ist eine Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplanes für den Raum Katernberg, der als Grundlage für die weitere Planung dient und die Zukunftsperspektiven entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen im Zusammenhang mit der Gesamtstadt, wie z.B. Stärkung des Siedlungsschwerpunktes und des Einzelhandels, herausstellt.

Der Stadtteil Katernberg ist ein vom Land Nordrhein-Westfalen anerkannter Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf. Die Neuordnung älterer städtebaulicher Ziele auf aktuelle Erfordernisse (Verzicht auf die Sporthalle, Entwicklung von gemischtem Wohnungsbau, Erweiterung des Katernberger Marktes, Neuordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr) dient ebenfalls den von der Stadt Essen wesentlich umfassender formulierten Erneuerungsfeldern.

## II.2 Städtebauliche Situation und Planungsziele

Der Stadtteil Katernberg gehört zu den vielen Siedlungsbereichen in der Emscherzone, deren Siedlungsentwicklung mit Beginn des Kohlebergbaus in dieser Region Mitte des vorigen Jahrhunderts spürbar einsetzte.

Im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts wurde das Gebiet landwirtschaftlich genutzt und wies als Hinterlassenschaft des aufgehobenen Feudalsystems neben dem Bezirk

des freiweltlichen adeligen Damenstiftes in Stoppenberg nur Streusiedlungen, jedoch keine geschlossene dörfliche Bebauung auf.

Nachdem etwa um 1840 mit erster bergbaulicher Tätigkeit begonnen worden war, begann Franz Haniel 1847 mit der Niederbringung des ersten Tiefschachtes.

Mit dem Bergbau und den dazu entstandenen Kokereien und nachdem die Köln-Mindener-Eisenbahn das Gebiet erschlossen hatte, kamen auch andere Industriezweige nach Katernberg.

Katernberg erlebte ab 1870 einen verstärkten Bevölkerungszustrom, da die ortsansässigen Arbeitskräfte für die florierende Industrie und den Bergbau nicht mehr ausreichten.

Es entwickelte sich eine ausgedehnte Siedlungstätigkeit, die vor allem von der stark expandierenden Zeche Zollverein getragen wurde.

So entstanden ungeordnet und räumlich z.T. weit voneinander getrennt die typischen Backsteinhaussiedlungen unterbrochen von Feldern und Grünanlagen, die naturgemäß keine geschlossene Ortskernbildung nach sich zogen. Auch heute wird Katernberg in einigen Bereichen noch von den typischen anderthalbgeschossigen Bergmannskolonien der Jahrhundertwende geprägt.

Eine der ersten Kolonien entstand ca. 1873 im Bereich Joseph-Oertgen-Weg/Gelsenholz. Diese Siedlung wurde aber in den 70er Jahren beseitigt.

Auf den Siedlungsflächen entstand zum Teil neuer Wohnungsbau, zum Teil liegen diese Flächen aber bis heute brach.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4/79 'Katernberg Nordost' sah für den Bereich westlich des Joseph-Oertgen-Weges eine Gemeinbedarfsfläche (Schule, Sporthalle, Mehrzweckhalle) vor. Diese Gemeinbedarfsfläche wird nicht mehr benötigt, so daß sie zur Disposition steht.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es daher notwendig, sowohl diesem Bereich als auch der näheren Umgebung eine eigene Nutzungsidentität zu geben, basierend auf den vorhandenen Nutzungsschwerpunkten Tertiär- (Büro, Läden, Dienstleistung) und Wohnnutzung.

Die Katernberger Straße mit dem Markt stellt das eigentliche Zentrum von Katernberg dar.

Vom Ottenkämperweg über den Meybuschhof und die Katernberger Straße erstreckt sich eine fast geschlossene überwiegend III-geschossige Straßenrandbebauung bis zum Marktbereich.

Im Bereich zwischen Markt und 'Alte Kirchstraße' wird die geschlossene Bebauung aufgelöst und durch I- bis III-geschossige Einzelgebäude geprägt.

Besonders hervorzuheben ist hier das unter Denkmalschutz stehende Polizeigebäude Katernberger Straße 38, das aufgrund seines historischen Baustils als ortsbildprägendes Gebäude eingestuft wurde.

Die Gebäude sind größtenteils mit Satteldächern ausgestattet. Der Meybuschhof und die Katernberger Straße werden überwiegend durch geschäftliche Nutzungen in den Erdgeschoßbereichen und Wohnnutzung in den übrigen Geschoßflächen geprägt.

Westlich des Joseph-Oertgen-Weges, nördlich des Ottenkämperweges befindet sich eine II-geschossige Wohnbebauung.

Die rückwärtigen Grundstücksteile im Bereich der Katernberger Straße sind überwiegend den Erdgeschoßnut-

zungen zugeschlagen oder dienen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen.

Im Anschluß an diese Grundstücke sind einige Grabeländer entstanden.

Hinter der Straßenrandbebauung am Ottenkämperweg befindet sich das Gebäude der freien evangelischen Kirche, welches im neuen B-Plan bestätigt werden soll.

Im Bereich Alte Kirchstraße/Joseph-Oertgen-Weg sind zwei I-geschossige Kindergärten mit Flachdächern untergebracht. Sie umfassen insgesamt 175 Plätze.

Der östlich gelegene Revierpark Nienhausen bildet den Schwerpunkt des öffentlichen Grünpotentials für den Bereich Katernberg. Eine weitere wichtige Grün- und Freifläche im Stadtteilzentrum stellt im Westen der Grünzug 'Katernberger Bach' dar.

Innerhalb des Plangebietes liegen die öffentliche Grünfläche 'Alte Kirchstraße/Katernberger Straße', die im Rahmen der 'Begrünung Essener Norden' unter den besonderen Nutzungsansprüchen des benachbarten Altenwohnheimes errichtet wurde und der Spielplatz 'Alte Kirchstraße'.

Westlich des Joseph-Oertgen-Weges, zwischen den Kindergärten im Norden und der Wohnbebauung im Süden erstreckt sich eine Rasenfläche, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4/79 'Katernberg Nordost', wie bereits erwähnt, als 'Fläche für den Gemeinbedarf' festgesetzt ist. Hier befand sich eine sogenannte Zechensiedlung, die in den 60er bis 70er Jahren beseitigt wurde.

Das Plangebiet ist durch die Straßen Katernberger Straße, Schonnebeckhöfe und Gelsenkirchener Straße, bezogen

auf den Individualverkehr, gut an den überregionalen Verkehr angeschlossen.

Mit den ÖPNV-Anschlüssen

- L 107 (Katernberg - Essen Hbf - Essen-Bredeney)
- L 127 (Gelsenkirchen Hbf - Essen Hbf - Essen-Bredeney)
- den Buslinien 150, 170, 183 sind auch für den regionalen und überregionalen ÖPNV optimale Voraussetzungen geschaffen.

Für das Plangebiet bestehen folgende Planungsziele und Nutzungsansprüche:

- Erweiterung des Katernberger Marktes östlich der Katernberger Straße
- Fassung des neuen Platzes östlich der Katernberger Straße durch eine Bebauung und Stärkung des Einzelhandels durch das Angebot zusätzlicher Verkaufsfläche
- Umnutzung der 'Fläche für den Gemeinbedarf' in Wohnbaufläche, da der Bedarf für eine Sporthalle nicht mehr gegeben ist
- Schaffung von Ersatzstellplätzen für den Entfall der Stellplätze auf dem Markt

### II.3 Umweltsituation

#### Landschaft

Eine Bebauung der zum Teil brachliegenden Flächen hat die Inanspruchnahme von ca. 3,5 ha Freiflächen, davon ca. 1,5 ha Hochstaudenbrachen zur Folge. Durch die damit verbundene teilweise Flächenversiegelung ist eine

Veränderung des Abflußverhaltens von Niederschlagswasser zu erwarten.

### Klima

Grundlage zur Beschreibung des gegenwärtigen klimatischen Zustandes ist die Klimaaanalyse der Stadt Essen, die der Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) im Auftrag der Stadt Essen in den Jahren 1981 - 83 erarbeitet hat. Nach klimatologischen Gesichtspunkten können hier großflächig drei Einheiten unterschieden werden: Essen-Nord, Essen-Mitte und Essen-Süd.

Das Plangebiet liegt in der Zone Essen-Nord im Bereich der Emscherniederung. In diesem Gebiet muß mit Bodeninversionen und Kaltluftseen gerechnet werden.

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

### Lärm

Geräuschemissionen, die auf den Planbereich einwirken, werden hauptsächlich von der Katernberger Straße, dem Ottenkämperweg und der Köln-Mindener-Bahnlinie verursacht.

Für evtl. erforderliche Schallschutzfestsetzungen wurde eine schalltechnische Berechnung aufgestellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Richtlinien, Erlasse und Normen berücksichtigt:

- DIN 18005 Teil 1 mit Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe Mai 1987  
Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren

- DIN 18005 Teil 2, Ausgabe September 1991  
Schallschutz im Städtebau, Lärmkarten
- RLS - 90  
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen April 1990
- VDI 2719, Ausgabe August 1987  
Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
- Akustik 03  
Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 3) Information der Deutschen Bundesbahn.

Den Lärmberechnungen liegen folgende Verkehrsbelastungen zugrunde:

Straßenverkehrsaufkommen im Plangebiet:

Katernberger Straße	11.000 Kfz/24 h
Ottenkämperweg	3.300 Kfz/24 h
Viktoriastraße	4.000 Kfz/24 h.

Die Emissionen von Schienenverkehrswegen werden in Analogie zu den Straßenverkehrsräuschen durch Mittelungspegel  $L_m$  in 25 m Abstand zur Mitte der Trasse beschrieben. Neben der Anzahl der Züge werden dabei berücksichtigt:

- die Zuglänge und -geschwindigkeit
- die Fahrzeugart sowie
- die Bremsbauart und
- eine Korrektur für den Gleisaufbau.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 an einigen Punkten von den Beurteilungspegeln überschritten wer-

den. Es wurden Überschreitungen von 12 bis 44 dB(A) tagsüber sowie 12 bis 39 dB(A) in der Nacht nachgewiesen.

Hier sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, sowie die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen sind unter Pkt. V.6 weiter analysiert und beschrieben.

#### Immission Luftschadstoffe

Die folgenden Ausführungen zur Luftbelastungssituation im Planbereich basieren auf hier vorliegende Veröffentlichungen des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW (MURL) und der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS).

Auf der Grundlage des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet-Mitte, 1. Fortschreibung 1987-1991, ergibt sich, daß der Bereich emissionsseitig vor allem durch die unmittelbar süd-westlich gelegene Kokerei Zollverein geprägt wurde.

Folgende Schadstoffkomponenten, die praktisch ausschließlich auf die Kokerei Zollverein zurückzuführen sind, wurden seinerzeit gemessen:

Schwefeldioxid, Stickoxide, Staub und Schwefelwasserstoff.

Die ermittelten Werte für die mittlere Jahresbelastung und die Spitzenbelastung lagen größtenteils alle unterhalb der lt. TA Luft gültigen Immissionswerte.

Die vorgenannte Situation dürfte sich aber mittlerweile stark positiv geändert haben, da der Betrieb der Kokerei Zollverein zum 30.06.1993 eingestellt wurde.

### Altlastensituation

Nach den Darstellungen des Altlastenkatasters der Stadt Essen befindet sich innerhalb des Plangebietes die Altlastenverdachtsfläche 39/2.09 Verfüllung Spielplatz "Alte Kirchstraße", die laut Gutachten des Umweltamtes der Stadt Essen und nach Prüfung durch das Staatliche Umweltamt Duisburg kein Gefährdungspotential darstellt und auch keinen Sanierungsbedarf hat.

Bislang durchgeführte Bodenuntersuchungen in Essen haben aber gezeigt, daß man im urbanen Umfeld der montan-industriell geprägten Stadt potentiell mit Bodenkontaminationen rechnen muß. Hauptursache sind dabei atmosphärische Einträge und die Ablagerung belasteter technogener Substrate.

Unter dem Hinweis auf den ministeriellen Erlaß "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (MSV, MBW, MURL 1992) wurden Bodenuntersuchungen für erforderlich gehalten, da Verdachtsmomente bestanden (bislang durchgeführte Bodenuntersuchungen im B-Plangebiet; Hinweise auf Essen-Katernberg als atmosphärisches Belastungsgebiet).

### Hydrogeologische Verhältnisse

Gutachterliche Untersuchungen haben ergeben, daß eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Die Einleitung in ortsnahe Gewässer ist aus geographischen und topographischen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

### III. Planungsrechtliche Situation

#### III.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Der Bebauungsplan 'Katernberger Straße / Joseph-Oertgen-Weg' entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung wie sie u.a. im wirksamen Gebietsentwicklungsplan (Wohnsiedlungsbereich) dargestellt sind.

#### III.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich

- 'Wohnbaufläche' mit den Standorten für einen Kindergarten, eine Sporthalle und ein Gebäude für kulturelle Zwecke sowie
- 'Allgemeine Grün- und Freifläche' mit einem Spielbereich Typ B

dar.

Unter Berücksichtigung einer Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Aufhebung der Darstellung 'Sporthalle' im Wege der Berichtigung ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Katernberger Straße/Joseph-Oertgen-Weg" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Spielplatzentwicklungsplan stellt in diesem Bereich ebenfalls einen Spielbereich Typ B dar.

### III.3 Städtebaulicher Rahmenplan Katernberg

Zur Vorbereitung von Bauleitplänen ist mit dem 'Städtebaulichen Rahmenplan Katernberg' eine Rahmenkonzeption für den Stadtteilbereich um den Katernberger Markt geschaffen worden.

Der 'Städtebauliche Rahmenplan Katernberg' wurde am 25.11.1992 vom Rat der Stadt in seinen Zielsetzungen beschlossen.

Die Planungsziele wurden bereits unter Pkt. II.2 erläutert.

Um die Planungsziele zu verwirklichen, ist es erforderlich, aus dem Rahmenplan entsprechende Bebauungspläne zu entwickeln.

Am 24.03.93 hat der Rat der Stadt einen allgemeinen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich 'Katernberger Str./Joseph-Oertgen-Weg' gefaßt.

### III.4 Geltendes Planungsrecht

Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/79 'Katernberg Nordost'.

## IV. Planverfahren

### IV.1 Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz

A) Das Bauleitplanverfahren soll unter Zugrundelegung des seit dem 01.06.1990 gültigen Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG -) durchgeführt werden, dessen besondere Vorschriften im Rahmen ihres

Anwendungsbereiches anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) oder ergänzend dazu gelten.

Die Anwendung des unter Artikel 2 des v. g. WoBauErlG aufgeführten Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) trägt zu einem beschleunigten Bauleitplanverfahren bei und ist dann zulässig,

- wenn der Bauleitplan einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen soll;
- wenn ein Bebauungsplan, der zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes beitragen soll, aufgestellt werden soll, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, wobei die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden darf.

B) Begründung für die Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch bei Bauleitplanverfahren der Stadt Essen:

Die Stadt Essen beabsichtigt, im Rahmen der Bauleitplanung einem dringenden Wohnbedarf ihrer Bevölkerung Rechnung zu tragen und damit der materiellrechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. d. § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG nachzukommen.

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung der Stadt Essen bestimmt sich aus folgenden objektiven Umständen in der Gemeinde, die ein zügiges Planen erforderlich machen:

- a) Wichtige Bestimmungsfaktoren haben die Wohnraumnachfrage erheblich verstärkt. Es bestehen Defizit-

te und problematische Versorgungslagen für verschiedene Segmente des Wohnungsmarktes:

- es leben wesentlich mehr Einwohner im Jahre 1994 in Essen (rd. 622.000 EW, Stand 30.06.1994) als prognostiziert und den bisherigen Planungen zugrunde gelegt wurden. Prognosen, die den Zielzahlen des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegen haben, sagten z.B. für das Jahr 1995 583.000 EW voraus;
- besondere Nachfragegruppen (z.B. Aussiedler) haben einen unmittelbaren, dringenden Wohnbedarf;
- die Altersstruktur erfährt hinsichtlich der noch starken mittleren und jüngeren Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumsbildungsphase durch die Zugewanderten eine Verstärkung. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen wird erheblich steigen;
- die Zahl der Haushalte liegt bei rd. 302.850 (Stand: 31.12.1993). Die Zahl der Ein- und Zweipersonen-Haushalte beläuft sich dabei auf rd. 72 % (ca. 37 % und 35 %);
- prognostizierte Haushaltsgrößen (Personenzahl je Haushalt) wurden unterschritten;
- die vorrausgesagte mittlere Wohnflächenversorgung (m<sup>2</sup>/EW) wurde erheblich übertroffen;
- eine Erhöhung der Eigentumsquote wird zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führen. Die Wohnflä-

chenversorgung je Person bei Eigentümern liegt nochmals um ca. 20 % höher.

b) Bestimmte Indikatoren der Wohnraumnachfrage belegen sehr bedenkliche Tendenzen:

- die Nachfrage nach preiswerten Sozialwohnungen ist groß. Die Zahlen der erfolgten Wohnungsvermittlungen öffentlich geförderter Wohnungen liegen bei:

1988	-	7.523	Vermittlungen
1989	-	6.493	Vermittlungen
1990	-	5.538	Vermittlungen
1991	-	4.755	Vermittlungen
1992	-	5.031	Vermittlungen
1993	-	5.014	Vermittlungen

- zum Stichtag 31.12.1993 waren beim Amt für Stadterneuerung, Liegenschafts- und Wohnungswesen 5.996 wohnungssuchende Haushalte gemeldet, davon waren 1.198 Haushalte als wohnungslos registriert;

- die Mietpreise stiegen von Mitte 1989 bis Ende 1991 um ca. 14 %, wobei der Anstieg bei Altbau- und Neubauwohnungen annähernd gleich war. Von 1991 bis 1993 stiegen die Mietpreise um weitere 6 %.

- Leerstand- bzw. Umzugsreserven sind rechnerisch z.Z. nicht auf dem Wohnungsmarkt vorhanden.

c) Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt verengt sich zunehmend:

- in der Wohnungsneubautätigkeit ist im Jahr 1988 eine negative Trendwende eingetreten. Die Zahl der Wohnungsneubaufertigstellungen p.a. in den Jahren 1980-1987 lag zwischen 1.243 (1986) und 1.755 (1984). In den Jahren 1988-1993 lag die Zahl der Fertigstellungen p.a. nur noch zwischen 590 (1989) und 986 (1992).

- der Bestand an Sozialwohnungen

1985 : 108.000 WE  
1990 : 88.000 WE  
1993 : 75.100 WE

hat sich in den vergangenen Jahren drastisch reduziert. Nach Einschätzung des Fachamtes wird sich der Bestand an Sozialwohnungen bis zum Jahr 2000 auf ca. 50.000 WE verringert haben. Dieser Rückgang kann nicht durch die Förderung neuer Sozialwohnungen ausgeglichen werden. Demgegenüber hat sich der Kreis der anspruchsberechtigten Haushalte durch die Anhebung der Einkommensgrenze (zum 01.10.1994) auf nunmehr 35 % erweitert;

- es besteht ein enormer Nachholbedarf an altersgerechten Wohnungen bis zum Jahr 2000 (4.900 WE). Die Nachfrage nach 5.500 Pflegeplätzen kann vorraussichtlich nicht befriedigt werden.

C) Im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes für den Bebauungsplanentwurf "Katernberger Straße/Joseph-Oertgen-Weg" ist folgendes festzuhalten:

Die wesentliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung einer Wohnbebauung mit ca. 173 Wohneinheiten.

Da durch diese Maßnahme dem dringenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden soll, wird der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG entsprochen.

## V. Planinhalte

### V.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums Katernberg und ist mit seinen Nutzungen an der Katernberger Straße und im Meybuschhof als Dienstleistungs- und Geschäftszentrum mit dem unmittelbaren Übergang in die östlich angrenzenden zentrumsnahen Wohngebiete zu sehen.

Die städtebauliche Struktur der Neubebauung leitet sich von der umgebenden Bebauung ab. Dabei werden die Baufluchten der Katernberger Straße und des Joseph-Oertgen-Weges als Orientierung aufgenommen.

Nach eingehender Untersuchung der bestehenden Nutzungen vor dem Hintergrund der Planungsziele wird das Plangebiet in allgemeine und reine Wohngebiete sowie Fläche für den Gemeinbedarf unterteilt.

#### Allgemeine Wohngebiete

Die Wohngebiete entlang der Katernberger Straße, des Meybuschhofes und des Ottenkämperweges sollen als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden, da es sich hier um den Einkaufsbereich von Katernberg handelt, daher sind auch gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den WA-Gebieten

die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

Dieser Einkaufsbereich soll gestärkt werden durch zusätzliche Verkaufsfläche im Bereich der Platzerweiterung östl. der Katernberger Straße. Die Platzerweiterung wird durch eine Bebauung gefaßt, die nördlich an das vorhandene Sparkassengebäude anschließt.

Durch einen Torbogen wird eine Fußwegeverbindung mit den angrenzenden Wohnbereichen ermöglicht.

Das unter Denkmalschutz stehende Polizeigebäude stellt die Dominante der Platzerweiterung dar und kann für kulturelle Zwecke genutzt werden.

Zwischen der Platzbebauung und dem Joseph-Oertgen-Weg wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier kann zentrumsnah eine Wohnbebauung entwickelt werden.

Der Bereich westlich des Joseph-Oertgen-Weges, südlich der Kindergärten wird durch eine Straßenrandbebauung, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ergänzt. Die Festsetzung dieser Wohngebiete nimmt damit Rücksicht auf die Immissionen des benachbarten Parkplatzes.

Die Baulücken in der Straßenflucht des Ottenkämperweges sollen geschlossen werden.

#### Reine Wohngebiete

Auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4/79 'Katernberg Nordost' festgesetzte Verkehrsfläche, die vom Ottenkämperweg aus zur Andienung der Geschäfte und Läden in der Katernberger Straße dienen sollte, kann verzichtet werden. Die Andienung soll wie bisher von

der Katernberger Straße aus erfolgen, da es sich hier überwiegend um kleine Geschäfte und Läden handelt. Gegebenenfalls ist auch eine privatrechtliche Regelung (Privatweg) möglich.

Die vorhandene Wohnbebauung an der Ecke Ottenkämperweg / Joseph-Oertgen-Weg kann daher bis zu den Grundstücken an der Katernberger Straße sowie nördlich der Mischverkehrsfläche (südliche Blockhälfte) durch eine aufgelockerte Wohnbebauung ergänzt werden.

Fläche für den Gemeinbedarf, Tageseinrichtung für Kinder

Die im Bereich 'Alte Kirchstraße/Joseph-Oertgen-Weg' vorhandenen Kindergärten werden planungsrechtlich bestätigt.

Fläche für den Gemeinbedarf, Kirche

Die nördlich des 'Ottenkämperweg' liegende vorhandene freie evangelische Gemeinde wird planungsrechtlich bestätigt.

Die bei der Gründung von Neubaumaßnahmen in den Baugebieten anfallenden Bodenaushubmassen sollten, soweit es ihre Beschaffenheit zuläßt, möglichst im Plangebiet untergebracht werden.

Die Verwertung von Bodenmassen hat absoluten Vorrang vor sonstiger Entsorgung.

V.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Struktur der umgebenden Bebauung mit überwiegend II festgesetzt. Lediglich bei der Bebauung am Meybuschhof und entlang der Katernberger Straße sind max. III Geschosse festgesetzt.

Nördlich der 'Alte Kirchstraße' sind max. IV Geschosse, analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4/79 'Katernberg Nord-Ost', festgesetzt. Hier wurde auch auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechts ein Bauantrag gestellt.

Für die Platzbebauung wurden zwingend III Geschosse festgesetzt, um hier eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen bei 0,4 für die GRZ und 0,8 - 1,0 für die GFZ. Damit ist eine angestrebte noch aufgelockerte Bebauungsstruktur gewährleistet.

Entlang der Katernberger Straße, des Meybuschhofes, im Bereich der Platzbebauung und des Polizeigebäudes liegen die GRZ bei 0,5 - 1,0 und die GFZ bei 1,2 - 2,0.

Die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BaunVO) werden demnach überschritten.

Dies ist gem. § 17 Abs. 2 BaunVO für die Neubebauung bzw. gem. § 17 Abs. 3 BaunVO für den gewachsenen Gebäudebestand möglich, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch

die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und

- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

#### BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist eine Platzzerweiterung, die durch eine Bebauung gefaßt wird und deren Dominante das unter Denkmalschutz stehende Polizeigebäude darstellt. Das gewählte Konzept dient der dringend erforderlichen Ausweitung von Einzelhandelsflächen zur Stärkung der Zentrenfunktion von Katernberg.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser Bebauung schaffen bzw. den Bestand sichern, was eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO erfordert.

#### GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält der Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Mißständen, bei deren Vorliegen die Anforderungen nicht erfüllt sind. Zu nennen sind

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Einwirkungen durch Immissionen sowie

- die vorhandene Erschließung.

Durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind die vorgenannten allgemeinen Anforderungen nicht beeinträchtigt. Es sind ausreichende Abstände und Erschließungsflächen vorhanden. Der Immissionsschutz ist durch den Einbau von Standardfenstern gewährleistet.

#### NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Durch das geplante Bauvorhaben und die bereits bestehenden Gebäude tritt keine Verschlechterung der vorhandenen Situation ein.

#### BEDÜRFNISSE DES VERKEHRS

Die verkehrliche Anbindung des Planbereiches an das bestehende Straßennetz ist über die Katernberger Straße, den Ottenkämperweg und den Joseph-Oertgen-Weg möglich.

Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen ist durch den durch die geplante Neubebauung induzierten Mehrverkehr nicht beeinträchtigt.

Ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen ist eingeplant worden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden demnach in ausreichendem Umfang befriedigt.

#### SONSTIGE ÖFFENTLICHE BELANGE

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange wie z.B. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Orts-

und Landschaftsbildes oder Planungen nach anderen Rechtsvorschriften liegt nicht vor.

### V.3 Bauweise

Die Bauweise wird, entsprechend der Bauweise der umliegenden Bebauung, entlang der Katernberger Straße (mit Ausnahme der Bebauung nördlich der Platzerweiterung), des Meybuschhofes und des Ottenkämperweges als geschlossene Bauweise festgesetzt. Im übrigen Bereich erfolgt eine Festsetzung als offene Bauweise, um die aufgelockerte Siedlungsstruktur fortzusetzen.

In einigen Bereichen ist die Stellung der Hauptbaukörper vorgegeben, um so die städtebauliche Zielsetzung (z.B. Straßenrandbebauung) sicherzustellen. Die Gestaltung des Straßenraumes durch die Struktur der Gebäudezeilen ist städtebaulich prägend und führt in Teilbereichen zur Bildung von gestaltungsfähigen Innenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

### V.4 Erschließung

Die äußere Erschließung der neuen Siedlungsbereiche erfolgt über die vorhandene Katernberger Straße, den Joseph-Oertgen-Weg und den Ottenkämperweg.

Der Joseph-Oertgen-Weg bleibt dabei wie bisher unterbrochen, so daß hier Schleichverkehr unterbunden wird.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über eine Mischverkehrsfläche, die in einer Schleife vom/zum Joseph-Oertgen-Weg führt.

Hiervon zweigt eine weitere Mischverkehrsfläche nach Süden bis zur freien evangelischen Kirche ab.

Die so erreichte Verkehrsberuhigung soll zur besseren Fußwegeverbindung vom Katernberger Markt durch die Wohngebiete zum Revierpark Nienhausen beitragen.

Die Stellplätze, die als Ersatz für die auf dem Katernberger Markt entfallenden Stellplätze angelegt werden, sollen von der Katernberger Straße zwischen den Häusern Nr. 42 und 44 aus erschlossen werden. Hierzu wurde im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Neubebauung östlich und westlich der freien evangelischen Kirche wird über eine private Erschließung vom Ottenkämperweg aus erschlossen, da es sich um eine untergeordnete, ausschließlich der Wohnbebauung dienende Erschließung handelt.

Der neue Platz um das Polizeigebäude wird in Anlehnung an die Randnutzungen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt. Die Verbindung zu den östlich davon liegenden Gebieten wird über eine Belastungsfläche (Gehrecht für die Allgemeinheit) ermöglicht.

Im gesamten Plangebiet werden zur Erschließung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Belastungsflächen durch entsprechende Signatur festgesetzt:

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

#### V.5 Ruhender Verkehr

Der Katernberger Markt soll nach seiner Umgestaltung nicht mehr als Parkfläche dienen.

Um aber im Zentrum Katernbergs ausreichend Stellplätze nachweisen zu können, soll hinter der Platzweiterung eine Stellplatzanlage durch die Stadt angelegt werden.

Für die Dimensionierung wurde folgende Stellplatzbilanz erstellt.

Im Katernberger Zentrum sind ca. 510 Stellplätze vorhanden, die sich wie folgt aufteilen:

- Marktfläche	ca. 180
- Nördlich und südlich des Marktes	ca. 62
- Katernberger Str. von Hanielstraße bis Meybuschhof	ca. 43
- Bereich Aldi, Lidl und DM-Markt	ca. 75 davon ca. 62 im hinteren Teil
- Viktoriastr. von Hegestr. bis Meybuschhof	ca. 52
- Bereich 'Schlecker'	ca. 50
- Meybuschhof bis Unterführung	ca. 48

Eine Nutzungsuntersuchung hat ergeben, daß max. 80 % der vorhandenen Stellplätze (entspricht ca. 408 Stellplätze) genutzt werden. Hieraus ergibt sich, daß bei der zukünftigen Planung im Zentrum von Katernberg mindestens ca. 408 Stellplätze angeboten werden müssen.

Bei Entfall der Stellplätze auf dem Markt und teilweise nördlich und südlich des Marktes (ca. 214) verbleibt ein Bestand von ca. 296 Stellplätzen.

Daraus ergibt sich, daß bei benötigten 408 Stellplätzen ca. 112 Stellplätze neu nachgewiesen werden müssen.

Es ist vorgesehen, ca. 40 Stellplätze im westlichen Bereich des Marktes und ca. 72 Stellplätze östlich der Katernberger Straße zu erstellen.

Insgesamt stehen damit zukünftig im Zentrum Katernbergs ca. 408 Stellplätze zur Verfügung.

Hinzu kommen noch die Stellplätze, die aufgrund der Neubebauung notwendig werden.

Die gem. BauONW erforderlichen privaten Stellplätze sind direkt auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen, soweit keine Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit den entsprechenden Zu- und Abfahrten festgesetzt sind.

Die Festsetzung von Tiefgaragen ist aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, nach denen resultierend aus den Planungszielen möglichst von Kfz-Verkehr freigehaltene Bereiche mit privat genutzten Freiflächen entstehen sollen, unbebaute Grundstücksteile vor weiterer Versiegelung geschützt und dem erforderlichen Ausgleich Rechnung getragen werden soll.

Die für die Platzbebauung erforderlichen Stellplätze befinden sich unmittelbar nördlich der öffentlichen Stellplatzanlage und sind entsprechend zugeordnet.

#### V.6 Schallschutz

Wie die schalltechnische Untersuchung ergeben hat, werden in einigen Gebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 hinsichtlich der Immissionen aus Kfz- und Bahnlärm der Köln-Mindener Strecke überschritten.

Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, so daß nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

'In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den Wohnhäusern erreicht werden kann, wurden die in der VDI 2719 genannten Innenpegel bei der Dimensionierung von Schallschutzfenstern zugrunde gelegt.

So wurden bei der Berechnung der Überschreitungen der Anhaltswerte für Innenschallpegel nach DIN 2719 die Mittelungspegel in Schlafräumen nachts mit 30 dB(A) und Wohnräumen tags mit 35 dB(A) berücksichtigt.

Überschreitungen traten dabei im Bereich der Katernberger Straße (11.000 Kfz/24 h) und der Straße Meybuschhof (4.000 Kfz/24 h) auf.

Folgende textl. Festsetzung Nr. 5 mußte daher getroffen werden:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den mit ..... gekennzeichneten Gebäudeseiten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Maßnahmen zur passiven Minderung des Verkehrslärms erforderlich; dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gemäß VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

#### Anmerkung

Es sind z.B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der jeweiligen Schallschutzklasse (siehe arabische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der VDI-Richtlinie erfüllen.'

#### V.7 Grünflächen

Die öffentliche Grünanlage 'Alte Kirchstraße / Katernberger Straße' ist im Rahmen der 'Begrünung

Essener Norden' unter den besonderen Nutzungsansprüchen des benachbarten Altenwohnheimes errichtet worden und wird planungsrechtlich bestätigt.

Gleichzeitig wurde nach Verlegung der 'Alte Kirchstraße' der südlich angrenzende Spielbereich umgestaltet. Hierbei handelt es sich um einen Spielbereich Typ B, der auch im Spielplatzentwicklungsplan enthalten ist und somit ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird.

Die mit einer Benutzung einhergehende Lärmbelastung ist mit der Festsetzung der angrenzenden Baugebiete als 'Allgemeines Wohngebiet' vereinbar.

Das zum städtebaulichen Rahmenplan Katernberg gehörende Freiraumkonzept beinhaltet eine Fußwegeverbindung zwischen den beiden großen Grünbereichen 'Katernberger Bach' und Revierpark Nienhausen. Im vorliegenden B-Planentwurf wird diesem Planungsziel Rechnung getragen, indem die Fußläufigkeit vom Katernberger Markt über die Platzerweiterung und die Mischverkehrsfläche bis zum Joseph-Oertgen-Weg gegeben ist. Die Weiterführung wird im angrenzenden B-Planentwurf 'Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße' berücksichtigt.

Eine intensive Begrünung der Mischverkehrsflächen soll bei der späteren Ausbauplanung angestrebt werden. Erhaltenswerte Einzelbäume sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

#### V.8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, da bisher unversiegelte Freiflächen dauerhaft verloren gehen, versiegelt werden und damit die natürliche Niederschlagswasserversickerung und Filterwirkung von Böden

vermindert wird sowie der Verlust von Verdunstungsflächen einhergeht.

Gemäß § 8 a BNatSchG i.V.m. § 4 (4) LG NW sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Vermeidbar ist die Inanspruchnahme der Freifläche für bauliche Zwecke nicht, da ja gerade dadurch einem dringenden Wohnbedürfnis der Bevölkerung Rechnung getragen werden soll. Dieses Wohnbedürfnis ist hier auf einer teilbebauten, hinsichtlich der äußeren Erschließung gesicherten Fläche vorrangig.

Zudem handelt es sich um ein Gebiet mit bestehendem Planungsrecht (B-Plan Nr. 4/79 'Katernberg Nord-Ost'), das unmittelbare ausschöpfbare Baurechte bei weitgehend gleichen Planungszielen beinhaltet. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist auch schon bebaut.

Um die im städtebaulichen Kontext angestrebte Freiraumqualität und eine Kompensation des verbleibenden Eingriffs für die entfallenden Grünflächen zu erreichen, werden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Grundlage für die den Ausgleichsansprüchen gerecht werdenden Ausgestaltungen von Freiflächen bilden sollen. Damit wird ein vollständiger Ausgleich bewirkt.

Alle Festsetzungen sind geeignet, die kleinklimatische Situation zu verbessern und das Abflußverhalten des Oberflächenwassers durch Rückhaltung positiv zu beeinflussen.

Der Bebauungsplan trifft unter der Nr. 1 folgende textliche Festsetzungen:

'Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

- 1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mind. je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.  
Es sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- 1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mind. 20 % der nicht überbaubaren Flächen mit standortheimischen Gehölzen zu durchgrünen. Wahlweise ist eine artenreiche Wiese anzulegen.
- 1.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Es sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- 1.4 Tiefgaragen sind mind. 50 cm, max. 80 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen; dabei muß die durchschnittliche Überdeckung mindestens 60 cm betragen. Die Höhe der Oberkante der Tiefgaragendecke darf die Höhe des entsprechenden Bezugspunktes nicht überschreiten.  
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Mitte der zur Erschließung der jeweiligen Tiefgarage dienenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belasteten Fläche an der Stelle, die der Mitte der straßenseitigen Tiefgaragenfront gegenüberliegt.
- 1.5 Alle Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung, die mindestens 80 % der Dachfläche umfaßt.  
Auf den verbleibenden 20 % können z.B. Dachterrassen angelegt werden.

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

Begrünte Dachflächen reduzieren die Abflußmengen von Niederschlagswasser und dienen somit der Niederschlagswasserretention.

Unter Umständen bieten die begrünten Dächer einen geeigneten Lebensraum für die heimische Wildflora und erlangen hierdurch Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Darüber hinaus sollen alle Wege in öffentlichen Grünflächen, Fuß- und Radwege sowie alle Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

#### V.9 Sonstige textliche Festsetzungen

Die sogenannten Vorgartenbereiche sollen nicht durch bauliche Anlagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan setzt deshalb unter Nr. 3 fest:

'Gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in den Bereichen zwischen den Gebäudefronten und den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.'

Um eine Beeinträchtigung durch die Entlüftungen der Tiefgaragen zu verhindern, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Nr. 2 festgesetzt:

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Tiefgaragen über das Dach der an die Tiefgaragen angrenzenden Gebäude zu entlüften."

V.10 Hinweise

Hingewiesen wird unter der

Nr. 1 auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen

Nr. 2 auf den Runderlaß des Innenministers zum Spielbereich B

Nr. 3 auf das Umlegungsverfahren "Katernberger Straße / Ottenkämperweg U 1/91"

VI. Bergbauliche Situation, Altlasten

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.

Da z.Z. von im Abklingen begriffenen geringfügigen Bergsenkungen ausgegangen werden kann und oberflächennaher Abbau für den vorliegenden Bereich ausgeschlossen werden kann, sind Vorkehrungen gegen Bergsenkungen nicht notwendig.

Im Verfahrensgebiet ist, wie bereits unter Pkt. II.3 erläutert, eine registrierte Altlastenverdachtsfläche vorhanden. Das daraufhin durchgeführte Gutachten hat zum Ergebnis, daß sich die geringen lokalen Belastungen unterhalb von versiegelten Flächen befinden. Unter der Voraussetzung, daß keine Bodenbewegungen stattfinden, ist der Spielplatz uneingeschränkt nutzbar. Das Staatliche Umweltamt Duisburg stellte seine diesbezüglichen Bedenken zurück.

Wie bereits erwähnt, wurden wegen der Nähe zur ehemaligen Kokerei Zollverein Bodenuntersuchungen für erforderlich gehalten.

Das vom chemischen und geowissenschaftlichen Institut der Stadt Essen erstellte Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, daß bis auf einige Bereiche die Böden den mul-

tifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne von Eikmann und Kloke (1993) entsprechen. Die hier vorgesehene Nutzung ist ohne Einschränkung möglich, da kein Belastungspotential erkennbar ist.

Einige Flächen weisen dagegen leicht erhöhte Blei- und Benzo(a)pyren-gehalte auf. Diese Flächen wurden im Bebauungsplan durch Signatur gekennzeichnet.

Aufgrund der erhöhten Werte sollten hier keine Nutzgärten und/oder Spielanlagen für Kinder angelegt werden, bzw. wird diese sensible Nutzung nur durch Sanierungsmaßnahmen möglich.

Sollten Nutzgärten oder Spielanlagen für Kinder vorgesehen werden, muß für diesen Bereich ein Bodenaustausch von ca. 20 cm bis 60 cm oder eine Überdeckung von mind. 30 cm bis 60 cm mit unbelastetem Boden vorgenommen werden.

Die Sanierung des Bodens wird durch den MURL-Erlaß "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" vom 15.05.92 geregelt und muß entsprechend durchgeführt werden.

Nach diesen Sanierungsmaßnahmen sind die betroffenen Wohngebiete uneingeschränkt nutzbar.

Es ist notwendig, langfristig gewünschte Verhaltensweisen bei der Nutzung von Flächen mit Bodenbelastungen zu sichern sowie Informationen über vorhandene Bodenbelastungen dauerhaft offenzulegen. Denn die Eigentümer eines belasteten Grundstückes wechseln nicht selten, ohne daß (zivilrechtlich) gewährleistet ist, daß auch der Rechtsnachfolger wie sein Vorgänger in ein Verhaltenskonzept rechtsverbindlich eingebunden ist.

Die Eintragung einer entsprechenden Baulast wird auf den betroffenen, erstmalig zu bebauenden Grundstücken gemäß MURL-Erlaß vorgenommen.

Die Eintragung einer Baulast für bereits bebaute Grundstücke, die also Bestandsschutz genießen, ist jedoch mit dem Sinn und Zweck der Ermächtigungsnorm (§ 61 Abs. 1 Satz 3 BauGB) nicht vereinbar und somit ermessensfehlerhaft. Eigentümer und Bewohner bereits bebauter Grundstücke müssen und werden über die Vorsichtsmaßnahmen lediglich informiert werden.

Bei der nördlich der Alte Kirchstraße festgesetzten Grünanlage ist die hügelige Anschüttung mit 40 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

Die Durchführung dieser Maßnahme hat vor Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes zu erfolgen.

## VII. Zahlenwerte und Nutzungen

### VII.1 Flächengrößen

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	8,32
ha		
Reines Wohngebiet (WR)	ca.	1,75
ha		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3,73
ha		
Fläche für den Gemeinbedarf, Tageseinrichtung für Kinder	ca.	0,67
ha		
Fläche für den Gemeinbedarf		

Kirche ha	ca. 0,15
Öffentliche Grünfläche, Grünanlage ha	ca. 0,26
Öffentliche Grünfläche Spielbereich B ha	ca. 0,25
Öffentliche Verkehrsfläche ha	ca. 1,51

VII.2. Nutzungen

a) Reines Wohngebiet	WR
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4,
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8,
Zahl der Vollgeschosse (Z)	I-II
b) Allgemeines Wohngebiet	WA
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4; 1,0
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8 - 2,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	I-IV
c) Fläche für den Gemeinbedarf	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4;
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8;
Zahl der Vollgeschosse (Z)	I-II.

### VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist das gesetzliche Bodenordnungsverfahren der Baulandumlegung (§§ 45-79 BauGB) erforderlich.

Daher wurde für den Bereich südlich Alte Kirchstraße 10, Joseph-Oertgen-Weg, Huskamp, Ottenkämperweg, Meybuschhof und Katernberger Straße 2-38 bereits das Umlegungsverfahren (U1/91) eingeleitet.

Für den nicht durch das Umlegungsverfahren abgesicherten Teil des B-Planbereiches ist gemäß § 46 Abs. 1 BauGB am 24.03.1993 die Umlegung angeordnet worden.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet Katernberg, für das die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB am 31.05.1989 beschlossen worden sind.

### IX. Kosten

Die Kosten wurden überschlägig kalkuliert und betragen nach heutigem Preisstand ca. 7,65 Mio. DM.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Bodenordnungskosten	ca. 4,63 Mio. DM
Straßenbau	ca. 2,20 Mio. DM
Kanalbau	ca. 0,82 Mio. DM
gesamt	ca. 7,65 Mio. DM

Der um den 10 v.H. Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand für die neu herzustellenden öffent-

lichen Erschließungsanlagen beträgt, ermittelt nach den z.Z. gültigen Einheitssätzen rd. 1,2 Mio. DM.

In diesem Betrag sind keine Kosten für Grunderwerb, Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen enthalten.

Nicht beitragsfähig ist die Erweiterung des Katernberger Marktes östlich der Katernberger Straße sowie die bestehende öffentliche Grünanlage im Bereich 'Alte Kirchstr./Katernberger Str.'.

Für die nach der Umgestaltung des Katernberger Marktes entfallenden Stellplätze müssen Ersatzparkplätze geschaffen werden.

Der Parkplatz ist keine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB.

An Kanalanschlußbeiträgen kann mit einem Beitragsaufkommen von rd. 86.000 DM gerechnet werden.

X. Auswirkungen der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung-Vorprüfung)

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

X.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Naturhaushalt und Landschaft

Durch Realisierung der Planung in dem unter I. beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Frei-

flächen (Hochstaudenbrachen) in Anspruch genommen und teilweise versiegelt und überbaut.

#### Lokalklima

Nach heutigem Kenntnisstand sind evtl. erhebliche Beeinträchtigungen im Umweltbereich Lokalklima durch Versiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten. Zudem kann es zu einer geringen Emissionszunahme in einem inversionsgefährdeten Bereich kommen.

#### Gewässer und Grundwasser

Es kann sich eine Veränderung des Abflußverhaltens von Niederschlagswasser durch Flächenversiegelung ergeben.

Da gutachterliche Untersuchungen zum Ergebnis haben, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, und die Einleitung in ortsnahe Gewässer aus geographischen und topographischen Gründen ebenfalls ausgeschlossen ist, wird das anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Damit wird die Bildung von Grundwasser erschwert.

### X.2 Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

#### Boden

Nach den Darstellungen des Altlastenkatasters der Stadt Essen befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche, die jedoch kein Gefährdungspotential darstellt.

Da der Verdacht auf Bodenverunreinigungen durch Lufteintrag bestand, wurde vom Chemischen und Geowissenschaft-

lichen Institut der Stadt Essen eine Untersuchung durchgeführt.

Laut Bodengutachten vom September 1994 sind einige Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (Blei, Benzo(a)pyren).

Die Anlage von Spielanlagen für Kinder und Nutzgärten ist ohne Bodenbehandlung nicht zulässig.

Diese Bereiche sind im Bebauungsplan durch Signatur entsprechend gekennzeichnet.

### Lärm

Eine gewisse Lärmbelastung (Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 44 dB(A) tagsüber) durch den Schienenverkehr auf der Köln-Mindener-Bahnlinie sowie durch den Straßenverkehr auf der Katernberger Straße ist gegeben (siehe Pkt. V.6).

### Geologische Verhältnisse

Unter den Freiflächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.

## X.3 Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Hinsichtlich des relevanten Umweltbereiches

- Lokalklima (X.1) s. Maßnahmen unter V.8;
- Gewässer und Grundwasser (X.1) s. Maßnahmen unter V.8;
- Boden (X.2) ist ein Bodengutachten erstellt worden; Baulasten, die sich aufgrund des MURL-Erlasses ergeben, werden entsprechend eingetragen, die betroffenen Bürger ansonsten informiert (s. auch VI.).

- Lärm (X.2) ist eine Lärmberechnung durchgeführt worden;  
Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen sind getroffen worden (s. auch V.6).
- Naturhaushalt und Landschaft (x 1), s. Maßnahmen unter V.8.

XI. Aufzuhebende Pläne

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden B-Planes gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/79 'Katernberg Nordost', soweit sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen, auch dann und insoweit, als der Bebauungsplan seine Rechtskraft verlieren würde.

05.11.1996

Dezernat für Planung, Bau  
und Boden

*M. Wiese-v. Ofen*

Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen  
Beigeordnete

Amt für Stadtplanung und  
Bauordnung

*Franke*

Franke  
Amtsleiter

