

1. Ausfertigung

Stadt Essen  
Stadtplanungsamt

Gehört zur Verfügung  
Az.: 35-2-12-03 (E 2/94)  
Bezirksregierung  
Düsseldorf, den 28.11.1996

Begründung\*

zum Bebauungsplan Nr. 2/94

"Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße"  
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. Grünflächen
7. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Sonstige textliche Festsetzungen
9. 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 'Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße' erfaßt ein ca. 11,65 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

- die 'Alte Kirchstraße' und deren gedachte Verlängerung bis zur 'Gelsenkirchener Straße' etwa 25 m nördlich Haus Nr. 381

Im Osten durch

- die 'Gelsenkirchener Straße'

Im Süden durch

- den 'Ottenkämperweg'

Im Westen durch

- den 'Joseph-Oertgen-Weg'

## II. Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung

### II.1 Anlaß der Planung

Die Planungen im Bereich 'Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße' 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 'Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße' und zur Durchführung des Verfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 24.03.1993.

Die Planung im Bereich Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße 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 Gemeinbedarfsflächen, Entwicklung von gemischtem Wohnungsbau) 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 östlich des Joseph-Oertgen-Weges reine Wohngebiete vor, die durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf neu geordnet werden sollen.

Der 'Joseph-Oertgen-Weg' wird geprägt durch eine aufgelockerte zweigeschossige Wohnbebauung, die sich im 'Imbuschweg' fortsetzt.

Eine weitere Wohnbebauung besteht westlich der Straße 'Gelsenholz' zwischen der 'Alte Kirchstraße' und dem 'Imbuschweg'. Östlich davon wird zur Zeit eine ebenfalls zweigeschossige Neubebauung erstellt.

Die Gebäude sind überwiegend mit Satteldächern ausgestattet.

Die 'Gelsenkirchener Straße' wird geprägt durch eine überwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung. Die Gebäude dienen dem Wohnen und sind mit Satteldächern ausgestattet.

Zwischen den o.a. bebauten Bereichen erstreckt sich eine Rasenfläche. Hier befand sich im Bereich der Straße 'Gelsenholz' eine sogenannte Zechensiedlung, die in den 60er bis 70er Jahren beseitigt wurde.

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.

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 bzw. Neuordnung der bereits im B-Plan Nr. 4/79 'Katernberg Nordost' festgesetzten Wohngebiete, wobei sich die Bebauung harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen soll
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Spielbereich Typ A
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Tageseinrichtung für Kinder und eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit
- Durchstreckung der 'Alte Kirchstraße', mit der Einschränkung, daß die 'Alte Kirchstraße' zwischen 'Gelsenholz' und 'Am Lindenbruch' unterbrochen wird, um Schleichverkehr zu vermeiden.

## II.3 Umweltsituation

### Landschaft

Eine Bebauung der zum Teil brachliegenden Flächen hat die Inanspruchnahme von ca. 3,5 ha Freifläche zur Folge. Gleichzeitig werden Vegetationsbestände (Bäume, Sträucher und ca. 1,5 ha Hochstaudenbrache) beseitigt.

### Klima

Grundlage zur Beschreibung des gegenwärtigen klimatischen Zustandes ist die Klimaanalyse der Stadt Essen, die der Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) im Auftrag der Stadt Essen in den Jahren 1981 - 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 'Stadtrandklima' zu. Typisch für das 'Stadtrandklima' sind eine gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude, eine erhöhte Feuchte, Winddämpfung und ein positives Bioklima.

### Lärm

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

Für evtl. erforderliche Schallschutzfestsetzungen wurde eine schalltechnische Berechnung aufgestellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden 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 03) Information der Deutschen Bundesbahn.

Den Lärmberechnungen liegen folgende Verkehrsbelastungen zugrunde:

Straßenverkehrsaufkommen im Plangebiet:

Gelsenkirchener Straße	6.500 Kfz/24 h
Ottenkämperweg	3.300 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 wurden 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 werden. Es wurden Überschreitungen von 1 bis 19 dB(A) tagsüber sowie 14 bis 31 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.1 weiter analysiert und beschrieben.

Hinsichtlich anderer Immissionsquellen (z.B. Sportanlage Lindenbruch) bestehen keine weiteren erkennbaren Konfliktsituationen.

#### 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 eine Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich um eine Anschüttung südlich der "Alte Kirchstraße" und östlich "Gelsenholz". In diesem Bereich sind - lokal begrenzt -

Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen vorhanden.

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 "Berücksichtigungen von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (MSV, MBW, MURL 1992) wurden Bodenuntersuchungen für erforderlich gehalten und durchgeführt, da Verdachtsmomente bestehen (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.

### III. Planungsrechtliche Situation

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

Der Bebauungsplan 'Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße' 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 einem Spielbereich Typ A sowie
- 'Allgemeine Grün- und Freifläche' im Einmündungsbereich 'Gelsenholz/Ottenkämperweg'

dar.

Unter Berücksichtigung einer Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Aufhebung der Darstellung 'Allgemeine Grün- und Freifläche' im Einmündungsbereich Gelsenholz/Ottenkämperweg im Wege der Berichtigung ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der Spielplatzentwicklungsplan stellt in diesem Bereich ebenfalls einen Spielbereich Typ A 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 'Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße' 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 materiell-rechtlichen 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 Defizite 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 vorausgesagte mittlere Wohnflächenversorgung ( $m^2/EW$ ) wurde erheblich übertroffen.
  - eine Erhöhung der Eigentumsquote wird zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führen. Die Wohnflächenversorgung 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	"
1990	-	5.538	"
1991	-	4.755	"
1992	-	5.031	"
1993	-	5.014	"

- 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 'Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße' ist folgendes festzuhalten:

Die wesentliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung einer Wohnbebauung mit ca. 168 Wohneinheiten.

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

## V. Planinhalte

### V.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Struktur der Neubebauung leitet sich von der umgebenden Bebauung ab.

Nach eingehender Untersuchung der bestehenden Nutzungen vor dem Hintergrund der Planungsziele werden für das Plangebiet ausschließlich reine Wohngebiete festgesetzt.

#### Reine Wohngebiete

Entlang den Straßen 'Joseph-Oertgen-Weg' und 'Gelsenholz' standen sich freistehende Doppelhäuser als Wohnbauten jeweils gegenüber. Bei den neu zu bebauenden Flächen am 'Gelsenholz' können diese Anordnungen übernommen werden, so daß die ursprünglichen Strukturen dieses Stadtteils wieder aufgegriffen werden. Hier soll Mietwohnungsbau entstehen.

Im Bereich Alte Kirchstraße/Gelsenkirchener Straße/Im Lindenbruch ist die Bebauung als Eigentumsmaßnahme denkbar.

Somit ist sowohl eine Einfamilienhausbebauung wie auch Geschosßwohnungsbau möglich, die ein weites Spektrum der Nachfrage abdecken.

Gerade die Einfamilienhausbebauung gewinnt aufgrund der Angebotsdefizite im Essener Norden eine größere Bedeutung.

Wie die schalltechnische Untersuchung ergeben hat, werden in einigen Gebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 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 Gelsenkirchener Straße 6.500 Kfz/24h und der Straße Ottenkämperweg 3.300 Kfz/24h auf.

Folgende textl. Festsetzung Nr. 4 mußte daher getroffen werden:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den mit  $\uparrow$ ..... $\downarrow$  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 2719 erfüllen.

Beeinträchtigungen der zugehörigen Freiflächen durch Sportlärm der Sportanlage Lindenbruch (östlich der Gelsenkirkchener Straße) sind wegen der Entfernungen und der Abschirmwirkung der Gebäude nicht zu erwarten. Auch ist eine unzumutbare Verlärmung der Frei- und Gartenflächen der WR-Gebiete nicht gegeben aufgrund der Verkehrsbelastung und der Baukörperstellungen.

Fläche für den Gemeinbedarf, Tageseinrichtung für Kinder und Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit

Für den Bereich Tageseinrichtung für Kinder ergibt sich auch bei Realisierung der z.Z. im Stadtteil Katernberg vorgesehenen Kita-Planung, ein Fehlbestand von über 150 Plätzen für Kinder von 3 bis 6 Jahren. Die Versorgung mit Plätzen für Kleinkinder und Hortkinder ist ebenfalls nicht bedarfsgerecht.

Zusätzliche Wohneinheiten, ca. 168 im vorliegenden Bebauungsplan und ca. 78 im Bebauungsplan 'Katernberger Str./Joseph-Oertgen-Weg', lassen eine weitere Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten.

Auch für den Bereich Jugendfreizeitstätte wird die aktuelle Versorgungssituation im Stadtteil Katernberg mit Angeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit, im besonderen im Kernbereich um den Katernberger Markt, als nicht ausreichend beurteilt.

Der Stadtteil Katernberg ist aufgrund seiner hohen Anteile ausländischer Kinder und Jugendlicher (31,9 %), der Kinder und Jugendlichen, die von der Sozialhilfe leben (22,97 %) und der Kinder, die mit alleinerziehenden Elternteilen leben (17,73 %) der Stadtteil mit der höchsten Priorität.

Aus zu beiden Bereichen genannten Gründen erfolgt daher die Festsetzung einer 'Fläche für den Gemeinbedarf, Tageseinrichtung für Kinder und Einrichtung der offenen

Kinder- und Jugendarbeit' östlich der Straße Gelsenholz im Anschluß an den geplanten Spielbereich.

#### Bodenaushub

Die bei der Gründung von Neubaumaßnahmen anfallenden Bodenaushubmassen sind, soweit es ihre Beschaffenheit zuläßt, im Plangebiet unterzubringen.

Die angestrebte Wiederverwertbarkeit des Bodenmaterials innerhalb des Plangebietes beruht darauf, daß die für Erdaushub entsorgungspflichtige Körperschaft, die Stadt Essen, nach Maßgabe der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Maßnahmen zur Vermeidung und Verwertung von Erdaushub zu treffen hat. 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 II und entlang der Gelsenkirchener Straße zur Bestandsabsicherung mit III festgesetzt.

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

#### V.3 Bauweise

Zum Zwecke einer aufgelockerten, offenen Baukonzeption wird für die WR-Gebiete und die Gemeinbedarfsfläche eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend dem Bestand sieht der Plan für die nördlichen WR Einzel- und Doppelhäuser vor. Aus gleichen Gründen sind an der Gelsenkirchener Straße Hausgruppen festgesetzt.

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 Teilgebieten zur Bildung von gestaltungsfähigen Innenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

#### V.4 Erschließung

Die äußere Erschließung der neuen Siedlungsbereiche erfolgt über die vorhandene Gelsenkirchener Straße, den Ottenkämperweg und die Alte Kirchstraße, die bis zur Gelsenkirchener Straße durchgestreckt werden soll. Um einem evtl. entstehenden Schleichverkehr entgegenzuwirken, wird die Alte Kirchstraße aber im Bereich Gelsenholz / Am Lindenbruch auf straßenverkehrsrechtlicher Grundlage unterbrochen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Straßen Gelsenholz, Imbuschweg, Im Lindenbruch und Huskamp sowie über einige kleine Stichstraßen.

Die Straßen Huskamp und Am Lindenbruch, der nördliche Teil der Straße Gelsenholz sowie die Stichstraßen sollen, soweit sie es nicht schon sind, als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden, um so eine Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Das Wohngebiet im Bereich Gelsenkirchener Straße/Alte Kirchstraße/Im Lindenbruch wird über ein System von privaten Verkehrsflächen erschlossen, da es sich um eine untergeordnete, ausschließlich der Wohnbebauung dienende Erschließung handelt.

Einige Fußwege vervollständigen das gesamte Erschließungssystem.

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.

#### V.5 Ruhender Verkehr

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.

Solche Tiefgaragen sind für die Wohnbebauung östlich der Straße "Gelsenholz" festgesetzt, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche vom Stellplatzverkehr freizuhalten. Auf diese Weise wird für den östlich anschließenden Bestand und die Kindertagesstätte Schutz vor Immissionen gewährleistet

#### V.6 Grünflächen

Zur Verbesserung der Spielflächenversorgung ist im östlichen Planbereich ein Spielplatz Typ A vorgesehen. Der Spielbereich war bereits im B-Plan Nr. 4/79 'Katernberg Nordost' festgesetzt.

Das zum städtebaulichen Rahmenplan Katernberg gehörende Freiraumkonzept beinhaltet eine Fußwegeverbindung zwischen den beiden großen Grünbereichen 'Katernerger Bach' und Revierpark Nienhausen. Im vorliegenden B-Planentwurf wird diesem Planungsziel Rechnung getragen, in dem die im Bebauungsplanentwurf 'Katernerger Straße/Joseph-Oertgen-Weg' vorgesehene Fußwegeverbindung über die Straße 'Huskamp' nach Osten weitergeführt wird. Eine intensive Begrünung der Mischverkehrsflächen soll bei der späteren Ausbauplanung berücksichtigt werden. Ein erhaltenswerter Einzelbaum ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

#### 7 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten, da bisher unversiegelte Freiflächen dauerhaft verloren gehen, tlw. versiegelt werden und damit einhergehend die natürliche Niederschlagswasserversickerung und Filterwirkung von Böden vermindert wird sowie der Verlust von Verdunstungsflächen einhergeht.

Gemäß § 8 (2) BNatSchG i.V.m. § 4 (4) LG NW sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Vermeidbar ist die Inanspruchnahme der Freiflächen 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.

Um die im städtebaulichen Kontext angestrebte Freiraumqualität und eine Kompensation des 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 für die Eingriffe 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. 25a BauGB:

- 1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist min. 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 min. 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 mindestens 50 cm und 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 an der Stelle, die der Mitte der straßenseitigen Tiefgaragenfront gegenüber liegt.

- 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, die Fuß- und Radwege sowie alle Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

#### V.8 Sonstige textliche Festsetzungen

Die sogenannten Vorgartenbereiche sollen nicht durch bauliche Anlagen im Sinne des § 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 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.9 Hinweise

Hingewiesen wird unter der

Nr. 1 auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen

Nr. 2 auf den Runderlaß des Innenministers zum Spielbereich A

Nr. 3 auf das Umlegungsverfahren "Gelsenholz / verlängerte Alte Kirchstraße" U 2/91"

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.

Wie bereits erwähnt, wurden Bodenuntersuchungen wegen der Nähe zur ehemaligen Kokerei Zollverein 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 multifunktionalen 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)pyrengehalte auf. Diese Flächen wurden im Bebauungsplan durch Signatur gekennzeichnet.

Aufgrund der erhöhten Werte sollten hier keine Nutzgärten und 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 40 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 Grundstücks 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. Dies ist bis spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erfolgt und sichergestellt.

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.

Die lokal vorgefundenen Bodenbelastungen geringen Ausmaßes im nordöstlichen Bereich (südlich Alte Kirchstraße) werden entsprechend den Sanierungsempfehlungen des Umweltamtes der Stadt Essen behandelt. Hier ist eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren des konkreten Bauvorhabens angestrebt, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist der Umgang mit den Belastungen im Sinne des MURL-Erlasses so ebenfalls sichergestellt.

## VII. Zahlenwerte und Nutzungen

### VII.1 Flächengrößen

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 11,65 ha
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 8,89 ha
Fläche für den Gemeinbedarf, Tageseinrichtung für Kinder und und Einrichtung für die offene Kinder- und Jugendarbeit	ca. 0,35 ha
Öffentliche Grünfläche	
Spielbereich A	ca. 0,24 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,17 ha

## VII.2. Nutzungen

Reines Wohngebiet	WR
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4,
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8, 1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z)	I-III

### Flächen für den Gemeinbedarf

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	II

## VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Mit Datum vom 20.02.1991 wurde bereits das Umlegungsverfahren "Gelsenholz/verlängerte Alte Kirchstraße" auf der Grundlage des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/79 "Katernberg Nord-Ost" eingeleitet. Dieses Umlegungsverfahren überdeckt weitestgehend den vorliegenden B-Plan und ist zur Durchsetzung der Ziele des Planes geeignet.

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. 6,31 Mio. DM.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Bodenordnungskosten	ca. 2,21 Mio. DM
Straßenbau	ca. 1,80 Mio. DM
Kanalbau	ca. 2,00 Mio. DM
Grünflächen	
Spielbereich A	ca. 0,30 Mio. DM
	<hr/>
gesamt	ca. 6,31 Mio. DM

Der um den 10 v.H. Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand für die neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen beträgt, ermittelt nach den z.Z. gültigen Einheitssätzen, rd. 1,58 Mio. DM.

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

An Kanalanschlußbeiträgen kann mit einem Beitragsaufkommen von rd. 77.000,- 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 das 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 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.

#### Gewässer und Grundwasser

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

Da gutachterliche Untersuchungen zu dem Ergebnis gekommen sind, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation 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 befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlastenverdachtsflächen.

Da jedoch der Verdacht auf Bodenverunreinigungen durch Lufteintrag bestand, wurde vom Chemischen und Geowissenschaftlichen Institut der Stadt Essen eine Untersuchung durchgeführt.

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

Die Anlage von Spielanlagen für Kinder und Nutzgärten ist ohne Bodenbehandlung nicht zulässig. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

#### Lärm

Eine gewisse Lärmbelastung (Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 35 dB(A) tagsüber) durch den Schienenverkehr auf der Köln-Mindener-Bahnlinie sowie durch den Straßenverkehr auf der Gelsenkirchener Straße und dem Ottenkämperweg ist gegeben (s. Pkt. V.1).

#### Geologische Verhältnisse

Unter den Flächen 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.7
- Gewässer und Grundwasser (X.1) s. Maßnahmen unter V.7
- Boden (X.2) ist ein Bodengutachten erstellt worden.  
Baulasten, die sich aufgrund des MURL-Erlasses ergeben, werden entsprechend eingetragen, die betroffenen Bürger ansonsten informiert.
- Lärm (X.2) ist eine Lärmberechnung durchgeführt worden.  
Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen sind getroffen worden.

### XI. Aufzuhebende Pläne

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