

**Begründung \*)**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/73

Freisenbruch (Oststadt)

Bereich: Märkische Straße / Bochumer Straße

Stadtbezirk VII, Stadtteil: Freisenbruch

\*) gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der  
letztgültigen Fassung

INHALT:

- I. Räumliche Lage des Änderungsbereiches
- II. Planungsrechtliche Situation
- III. Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes
- IV. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes
- V. Planungsziele
- VI. Planinhalte
- VII. Auswirkungen der Planung
- VIII. Zahlenwerte
- IX. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

## I. Räumliche Lage der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/73 "Freisenbruch (Oststadt) Bereich: Märkische Straße / Bochumer Straße" umfaßt einen ca. 6.900 m<sup>2</sup> großen Bereich nördlich der Straße Hellweg und westlich der Märkischen Straße. Er ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Der Änderungsbereich wird in etwa begrenzt durch:

- den städtischen Friedhof am Hellweg im Nordwesten;
- den öffentlichen Spielplatz an der Märkischen Straße neben Haus-Nr. 19 im Nordosten;
- die Märkische Straße im Osten;
- die Straßen Hellweg und Vietingstraße im Süden;
- das Grundstück Hellweg 113 im Westen.

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ausschließlich Wohnbaufläche dar. Auch angrenzend in Richtung des Friedhofes wird ein ca. 40-50 m breiter Streifen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daran schließt Grünfläche, im Nordwesten mit Zweckbestimmung Friedhof, im Nordosten mit Zweckbestimmung Spielplatz an.

### 2. Bebauungsplan

Die oben beschriebene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/73 "Freisenbruch (Oststadt) Bereich: Märkische Straße / Bochumer Straße". Dieser setzt den Änderungsbereich als reines Wohngebiet (WR) fest, für das die offene Bauweise (o) vorgeschrieben ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Geschoßflächenzahl

(GFZ) von 0,8 und eine maximale II-Geschossigkeit begrenzt. Weiterhin wird die Gebäudetiefe auf maximal 14 m festgesetzt. Die Lage der überbaubaren Flächen wird durch Baugrenzen bestimmt.

III. Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Eine Essener Wohnungsbaugenossenschaft strebt als Eigentümerin einer Teilfläche des Änderungsbereiches den Neubau von Mietwohnhäusern an. Die hier ehemals bestehenden Gebäude waren für die notwendige Modernisierung nicht geeignet und wurden abgebrochen. Mit der Neubebauung können 10 Wohnungen mehr errichtet werden. Da es sich bei der Gesamtmaßnahme u. a. um öffentlich geförderte familiengerechte 3- und 4-Raumwohnungen wie auch Behinderten- und Seniorenwohnungen handelt, besteht ein allgemeines Interesse an der Realisierung der Planung. Mit dem Ziel, eine städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Neubebauung zu realisieren, wurde von der Wohnungsbaugenossenschaft eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der mit dem 1. Rang prämierte Entwurf des Architekturbüros KZA Koschany, Zimmer und Assoziierte bildet die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes.

IV. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes

Da die Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/73 "Freisenbruch (Oststadt) Bereich: Märkische Straße / Bochumer Straße" nicht berührt, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB für den o.g. Bebauungsplan durchgeführt.

V. Planungsziele

Die geplante Wohnanlage gliedert sich in zwei versetzt hintereinander liegende Gebäudezeilen, die Ost-West orientiert sind. Die südliche Zeile nimmt die Straßensflucht des Hellwegs auf, der nördliche Baukörper bildet den Endpunkt der Vietingstraße. Die Gebäude stellen sich vom Hellweg gesehen zweigeschossig dar mit zurückgesetztem Dachgeschoß. Durch Ausnutzung der nach Norden abfallenden Topographie kann bei annähernd gleichen Traufhöhen die nördliche Zeile ein zusätzliches Wohngeschoß aufnehmen.

Die notwendigen Stellplätze werden zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage untergebracht, die sich unter die südliche Gebäudezeile und den Hof zwischen den Gebäuden schiebt. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Vietingstraße. Die Tiefgarage wird so in das Gelände eingebettet, daß sie aufgrund der vollständigen Überdeckung und Begrünung optisch nicht in Erscheinung tritt.

Der Hofraum zwischen den Hauszeilen soll dem Aufenthalt und Kinderspiel dienen und eine entsprechende Gestaltung erhalten (Sitzgruppen, Kinderspielfläche, Wiesenflächen, Staudengarten, Bäume und Sträucher). Die Freifläche nördlich der Bebauung soll dagegen mit ihrer naturnahen Gestaltung den Übergang zum Freiraum betonen.

VI. Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/73 "Freisenbruch (Oststadt) Bereich: Märkische Straße / Bochumer Straße" werden durch die 1. Änderung wie folgt geändert:

1. Für eine Teilfläche des Änderungsbereiches wird die offene Bauweise (o) in die abweichende Bauweise (a) geändert.

Textliche Festsetzung:

"Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind im Bereich, für den die abweichende Bauweise festgesetzt ist, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise."

Die bestehende Umgebungsbebauung wie auch die Festsetzung angrenzender Flächen im B-Plan 10/73 weisen offene wie auch geschlossene Bauweisen auf. Das Baugebiet ist diesbezüglich als heterogen zu bezeichnen. Eine Integration der länger als 50 m langen Zeilen ist aus stadträumlicher Sicht unproblematisch.

2. Für eine Teilfläche des Änderungsbereiches wird die zulässige maximale Geschossigkeit von II in III für die südliche überbaubare Fläche und in IV für die nördliche überbaubare Fläche geändert.

Die Baukörper werden sich straßenseitig jeweils als II-geschossig mit ausgebautem Dach darstellen. Die topographischen Gegebenheiten (Gelände fällt nach Norden) ermöglichen die Schaffung eines zusätzlichen Wohngeschosses bei der nördlichen Gebäudezeile. Da es sich bei dem Dachgeschoß bauordnungsrechtlich betrachtet ebenfalls um ein Vollgeschoß handelt, wird die Festsetzung der vergleichsweise hohen maximalen Geschossigkeit erforderlich. Siehe hierzu auch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe unter Punkt 3.

3. Für die im Änderungsbereich vorgesehenen Neubauten wird eine maximale Höhe von OK 113,00 m über NN festgesetzt. OK= Oberkante baulicher Anlage im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste Punkt der Außenfläche des Daches.

Die Festsetzung stellt sicher, daß sich eine mögliche spätere Bebauung, die nicht auf dem jetzt vorliegenden Entwurf basiert, auch bei Ausnutzung der

festgesetzten Geschossigkeit in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung einfügt. Zum Vergleich einige umliegende Gebäudehöhen:

Hellweg 113 - ca. 115 m über NN

Märkische Straße 15 - ca. 116 m über NN

Hellweg 138 - ca. 118 m über NN

Hellweg 140 bis 142 - ca. 114 m über NN

4. Für eine Teilfläche des Änderungsbereiches wird die Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 in 1,2 geändert.  
Die GFZ entspricht somit der geänderten Geschossigkeit und der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.
5. Für mehrere Teilflächen des Änderungsbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen, bezeichnet durch den Verlauf der Baugrenzen, entsprechend des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert.  
Die Änderungen bestätigen die vorhandene und erhaltenswerte Bebauung und zeichnen die Gebäudegeometrie der geplanten zweizeiligen Wohnanlage nach.
6. Für den gesamten Änderungsbereich entfällt die Festsetzung: Gebäudetiefe maximal 14,00 m.  
Die Festsetzung ist nach heutiger Rechtsauffassung ohne Bestimmung einer Bezuglinie in der vorliegenden Form unzulässig und wird daher nicht übernommen.
7. Die Lage einer Tiefgarage inklusive Ein- und Ausfahrt wird festgesetzt.  
Die Tiefgarage ermöglicht die Nutzung der Freiflächen zwischen den Gebäuden für Aufenthalt und Kinderspiel. Weiterhin wird eine ökologische Aufwertung durch eine zusammenhängende Grünraumgestaltung erzielt.

8. Textliche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen

- "Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die nicht überbauten und nach oben geschlossenen Teile von Tiefgaragen (Unterflurgaragen), soweit sie nicht für Erschließungszwecke, Kinderspielplätze oder Aufenthaltsbereiche für die Bewohner benötigt werden, mit einer durchgängigen Bodensubstratauflage von im Mittel 80 cm zu überdecken sowie fachgerecht und vollständig mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Wiese bzw. Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für Erschließungszwecke, Kinderspielplätze oder Aufenthaltsbereiche für die Bewohner benötigt werden, fachgerecht und vollständig mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Wiese bzw. Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten."

Die Festsetzungen sichern eine ökologisch sinnvolle Begrünung des Tiefgaragendaches und der unbebauten Teile der Baugrundstücke und schaffen gleichzeitig einen guten Nutzwert der Freiflächen für die Bewohner.

9. Eine Teilfläche des Änderungsbereiches ist als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Es handelt sich hierbei nicht um eine Altlastenverdachtsfläche, sondern um eine Fläche mit sonstiger Bodenbelastung. Bei Bodenuntersuchungen wurde eine Aufschüttungsschicht von 0,3 bis 2,0 m Mächtigkeit festgestellt, die aus umgelagerten Boden, Asche, Schlacke und Zie-

gelresten besteht und deren chemische Analysen Richtwertüberschreitungen ergeben haben. Eine gefahrlose Nutzung der privaten Freifläche, insbesondere für Kinderspielflächen, Haus- oder Kleingärten ist ohne Sanierung der Fläche nicht zu gewährleisten.

Im Rahmen der nach § 33 BauGB erteilten Baugenehmigung wurde die Grundstückseigentümerin dazu verpflichtet, die geforderten Maßnahmen zur Sanierung des Bodens vor bzw. während der Bauphase durchzuführen. Es handelt sich dabei um einen Bodenauftrag oder -austausch in einer Stärke von 30 bis 60 cm je nach geplanter Nutzung bzw. ermittelter Bodenbelastung.

Darüber hinaus dürfen sämtliche Erdarbeiten einschließlich des Bodenauftrages bzw. -austausches nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen fachlich begleitet werden.

10. Eine Teilfläche des Änderungsbereiches ist als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Neben tiefliegenden Flözen wird hier weiterhin ein ehemaliger Luftschaft aufgrund der Auswertung vorliegender Grubenbilder (Lagegenauigkeit +/-40 m) vermutet. Unterlagen über eine Verfüllung oder Sicherung der verlassenen Tagesöffnung liegen nicht vor, so daß keine abschließenden Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche getroffen werden können und von einer latenten Tagesbruchgefahr ausgegangen werden muß. Dennoch besteht nach Aussage der zuständigen Ordnungsbehörde gegenwärtig keine Gefahr für die Allgemeinheit, solange sich keine Auswirkungen auf die Tagesoberfläche zeigen (Mulde, Risse in bestehenden Gebäuden). Weiterhin ist in unmittelbarer Entfernung zu ehem. Schächten in seltenen Fällen mit Gasaustritten zu rechnen. Es wird daher text-

lich gekennzeichnet: "Vor einer Neubebauung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, sollte zur Ermittlung des möglichen senkungs- und einsturzesgefährdeten Bereiches und möglicher Gasaustritte sowie der diesbezüglich erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen ein Sachverständiger eingeschaltet werden."

11. Nach Auswertung der vorliegenden Luftbildaufnahmen des 2. Weltkrieges ist nicht auszuschließen, daß Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sowie beim Fund von Kampfmitteln die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen. Hierauf gibt der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

#### VII. Auswirkungen der Planung

Das für die Neubebauung vorgesehene Grundstück war in der Vergangenheit mit straßenbegleitenden II-geschossigen Gebäuden bebaut. Im Bereich nördlich der Bebauung waren Gemeinschaftsflächen, Nutzgärten und Brachflächen zu finden.

Der Änderungsentwurf beschreibt eine teilweise andere Ausrichtung der Bebauung. Zwischen Friedhof und bisherigem Siedlungsrand wird ein längerer Gebäuderiegel geschoben. Gleichzeitig wird die überbaubare Grundstücksfläche im Nordosten zurückgenommen, wodurch eine Biotopverbindung zwischen dem nördlichen Freiraum, dem Friedhof und der öffentlichen Grünanlage im Dreieck Märkische Straße / Hellweg erhalten bleibt und nicht, wie der bestehende Bebauungsplan es zuläßt, teilweise unterbrochen werden kann. Die Biotopverbindung Freiraum /

Siedlungsraum wird sich durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung nicht verschlechtern.

Demgegenüber wird durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und die zusätzliche Festsetzung der Tiefgarage die Größe der potentiell nicht bepflanzbaren Flächen um ca. 400 m<sup>2</sup> gegenüber den bisherigen Festsetzungen zunehmen. Dies stellt einen Eingriff gem. § 8 a BNatschG (Bundesnaturschutzgesetz) i. V. m. der Definition von Eingriff in § 4 LG (Landschaftsgesetz) dar. Der Eingriff ist jedoch unvermeidbar. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden Alternativen geprüft. Unter Berücksichtigung aller relevanten Belange wurde der zugrunde liegende Entwurf als der geeignetste ausgewählt. Zur Herstellung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze ist der Grundstückseigentümer verpflichtet. Dabei stellt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage aus Gründen des Bodenschutzes die deutlich günstigere Variante dar als die ebenerdige Anordnung. Die Tiefgarage wird teilweise unter die geplante Bebauung geschoben und reduziert die zusätzliche Versiegelung. Des weiteren wird zum Ausgleich der Beeinträchtigungen eine Überdeckung der Tiefgarage mit kulturfähigem Boden von im Mittel 80 cm festgesetzt, was eine entsprechende Bepflanzung ermöglicht. Außerdem sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke zu begrünen. Durch diese Festsetzungen ist der Eingriff kompensiert.

#### VIII. Zahlenwerte

Gesamtgröße des Geltungsbereiches der 1. Änderung  
= Baufläche reines Wohngebiet: ca. 6.910 m<sup>2</sup>

Für die Neubaumaßnahme vorgesehene Teilfläche: ca.  
3.760 m<sup>2</sup>

VIII. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

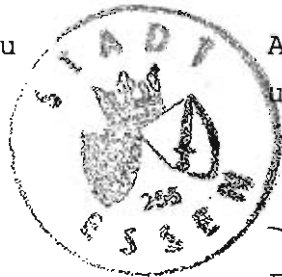
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/73 gelten alle früher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung als aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des B-Planes Nr. 10/73 "Freisenbruch (Oststadt); Bereich: Märkische Straße / Bochumer Straße", soweit sie vom Geltungsbereich der 1. Änderung betroffen sind.

25.02.1998

Dezernat für Planung, Bau  
und Boden

*M. Wiese-v. Ofen*

Dr.-Ing. Wiese-von Ofen  
Beigeordnete



Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

*Franke*

Franke  
Amtsleiter