

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +

zum Bebauungsplan Nr. 14/66

"Schliepersberg"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnungsmaßnahmen
- IV. Kosten

+ Siehe § 9 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.
I S. 341)

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Schliepersberg" durch einen grauen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

Der Plan erfaßt etwa das Gebiet zwischen der Niederweniger Straße, dem Reulsbergweg, dem Volkspark und der westlichen Grenze des evangelischen Friedhofes.

II. Allgemeines

Es besteht seit längerem die Absicht, das Gebiet Schliepersberg für den Wohnungsbau zu erschließen. In den Bauleitplänen der Stadt Essen war der Bereich als Reservebaufläche ausgewiesen. Nach Zustimmung der Landwirtschaftskammer und der übrigen beteiligten Dienststellen sowie der im Juni 1961 erteilten Genehmigung der Landesbaubehörde Ruhr, wurde das Gelände in Wohnbaufläche umgewandelt.

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt bisher folgende Beschlüsse gefaßt:

Am 27. September 1962

- a) Beschluß, daß ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll
- b) die Umlegung nach Maßgabe der §§ 45 bis 79 BBauG angeordnet

Am 8. Oktober 1964

Satzung der Stadt Essen über eine Veränderungssperre.

Es sollen in aufgelockerter I- bis II-geschossiger Bauweise hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser, Einfamiliendoppelhäuser und Einfamilienreihenhäuser sowie zu einem kleinen Teil Mietwohnungen gebaut werden. Insgesamt werden ca. 200 Wohnungseinheiten geschaffen einschließlich Einliegerwohnungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind eingeplant, desweiteren ein öffentlicher Kinderspielplatz. Garagen und Stellplätze können in ausreichender Anzahl errichtet bzw. angelegt werden.

Die Aufschließungsstraßen sind so gelegt worden, daß bei der Anordnung der geplanten Häuser von den Ausbissen der Steinkohlenflöze die zum überwiegenden Teil in den Jahren 1862 bis 1900 oberflächennah und 1925 bis 1927 in größerer Tiefe abgebaut wurden, ein entsprechender Sicherheitsabstand berücksichtigt werden konnte.

Für die Verwirklichung der Planung ist eine Neuaufteilung der einer Vielzahl von Eigentümern gehörenden Besitzungen erforderlich. Die gesetzliche Grundlage für die Durchführung der erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan geschaffen.

III. Bodenordnungsmaßnahmen

Für wesentliche Teile des Verfahrensgebietes wurde durch Beschlüsse des Umlegungsausschusses vom 21.1.1963 und vom 20.5.1963 die Umlegung bereits eingeleitet.

Für das übrige Verfahrensgebiet ist, soweit eine Bodenordnung nicht auf freiwilliger Basis möglich sein sollte und eine Regelung nicht im Zuge des Umlegungsverfahrens erfolgt, die Enteignung nach dem 5. Teil BBauG vorgesehen.

IV. Kosten

Die der Stadt durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich in nachstehender Höhe ermittelt.

Bodenordnung:		430.000,-- DM
Tiefbau Straßen:	1.120.000,-- DM	2.220.000,-- DM
Tiefbau Entwässerung:	1.100.000,-- DM	25.000,-- DM
Gärtnerische Gestaltung:		
	Summe	<u>2.675.000,-- DM</u>

Ein Teil der Kosten, 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, werden jedoch als Erschließungsbeitrag wieder vereinnahmt.

Essen, den 25. April 1966

Stadtplanungsamt

Jensen
Oberbaudirektor

Amt für Bodenordnung

Zirkel
Vermessungsdirektor

Tiefbauamt

Wimmer
Oberbaudirektor

Dez. für Stadtentwicklung

Kunze
Beigeordneter



Dez. für Bauwesen

Schulz
Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 6. Februar 1967 bis 6. März 1967 öffentlich ausgelegen.

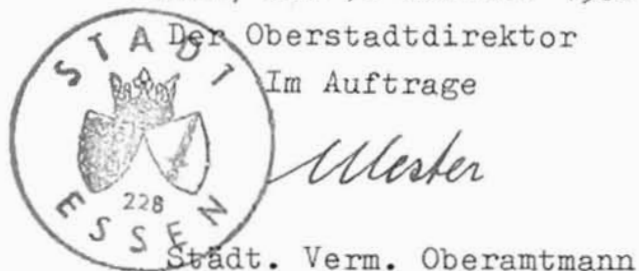
Essen, den 7. März 1967



Gehört zur Vfg v. 4. Sept. 1968
Az: IB1-125.4 (Essen 1801)
Landesbaubehörde Ruhr

Die Vorweggenehmigung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 5. Oktober 1968 bekanntgemacht worden.

Essen, den 7. Oktober 1968



Gehört zur Vfg. v. 10. NOV. 1969
Az. IB1-125.4 (ESSEN 1801)

Landesbaubehörde Ruhr

Die abschließende Genehmigung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 24. Januar 1970 bekanntgemacht worden.

Essen, den 26. Januar 1970

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Mester

Städt. Verm. Oberamtmann

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 27. April 1973 bekanntgemacht worden.

Essen, den 30. April 1973

Der Oberstadtdirektor

i. A.



Mester
Städt. Vermessungsoberamtsrat

S T A D T E S S E N
- Amt für Stadtplanung
und Bauordnung -

Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-12.03(E 14/66-1)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den. 17.02.1997

Begründung*)

zur I. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 14/66 "Schliepersberg"
(Bereich südlich Niederweniger Straße)
Stadtbezirk VIII, Stadtteil Kupferdreh

*) gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), in der letztgültigen Fassung

Inhalt:

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsrechtliche Situation
 - 1. Darstellung des Flächennutzungsplans
 - 2. Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
- III. Planverfahren
- IV. Bestandsbeschreibung
- V. Ziele und Zwecke der Planung
- VI. Planinhalte
 - 1. Bauliche Nutzung
 - 2. Begrünung
 - 3. Entwässerung
 - 4. Immissionsschutz
 - 5. Bergbäuliche Situation
- VII. Auswirkungen der Planung
- VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IX. Kosten
- X. Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfaßt eine ca. 0,45 ha große Fläche entlang der Niederweniger Straße im Stadtteil Kupferdreh.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Niederweniger Straße
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Schliepersberg 14 bis 30 b, unter Einbeziehung eines max. 2,50 m breiten Streifens der Grundstücke Schliepersberg 24 bis 28
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Schliepersberg 32 a
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Niederweniger Straße 136.

Durch Signatur im Plan sind die Grenzen der ersten Bebauungsplanänderung eindeutig festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Verfahrensbereich als "Allgemeine Grün- und Freifläche" dar.

Die vorliegende B-Planänderung ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG soll der Bebauungsplan geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist. Es ist beabsichtigt, im Anschluß an das Verfahren zur Änderung des Bebauungs-

planes den FNP auf dem Weg der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

2. Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14/66 "Schliepersberg" trifft für das Plangebiet die Festsetzung "Grünfläche - Gärten".

Diese Festsetzung erfolgte seinerzeit aufgrund straßenrechtlicher Vorschriften: Der Planbereich lag zum Zeitpunkt der Aufstellung außerhalb der Ortsdurchfahrt der als Kreisstraße klassifizierten Niederweniger Straße und konnte deshalb nicht als Baugebiet erschlossen werden.

Diese Vorschriften stehen der Planung heute nicht mehr entgegen, da der Bereich der Ortsdurchfahrt in Richtung Ortsrand verlängert wurde. Ein Anbauverbot besteht daher für die Grundstücke nicht mehr.

Der eine Fläche von 26 ha umfassende B-Plan schuf im übrigen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Wohngebäude zwischen Niederweniger Straße, Schliepersberg bzw. Schliepershang und dem evangelischen Friedhof in I- bzw. II-geschossiger offener Bauweise und zum Bau der erforderlichen Erschließungsstraßen.

Er wurde rechtsverbindlich am 28.04.1973 und ist heute in seinen Inhalten weitgehend realisiert.

III. Planverfahren

1. Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbaul-Erleichterungsgesetz

A) Das Bauleitplanverfahren soll unter Zugrundelegung des seit dem 01.06.1990 gültigen Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht in der letztgültigen Fassung sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbaul-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 1995 in Essen (rd. 616.000 EW, Stand 31.12.1995) 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 Eigentumbildungsphase durch die Zugewanderten eine Verstärkung. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen wird erheblich steigen;

- die Zahl der Haushalte liegt bei rd. 301.700 (Stand: 1994). 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 (m²/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 große. Die Zahlen der erfolgten Wohnungsvermittlungen öffentlich geförderter Wohnungen liegen bei:

1988 - 7.523 Vermittlungen
1989 - 6.492 Vermittlungen
1990 - 5.538 Vermittlungen
1991 - 4.755 Vermittlungen
1992 - 5.031 Vermittlungen
1993 - 5.014 Vermittlungen

- zum Stichtag 31.12.1995 waren beim Amt für Stadterneuerung, Liegenschafts- und Wohnungswesen 5.193 wohnungssuchende Haushalte gemeldet, davon waren 964 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 Jahre 1988 eine negative Trendwende eingetreten. Die Zahl der Wohnungsneubaufertigstellungen p. a. in den Jahren 1980 - 1977 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

1994: 64.300 WE

1995: 58.300 WE

hat sich in den vergangenen Jahren drastisch reduziert. Nach Einschätzung des Fachamtes wird sich der Bestand an Sozialwohnungen bis zum Jahr 200 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 voraussichtlich nicht befriedigt werden.

C) Im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes für die Bebauungsplanänderung "Schliepersberg" ist folgendes anzumerken:

Die Bebauungsplanänderung dient im Hinblick auf die geänderte Zielsetzung für den Planbereich der Deckung des oben dargelegten Wohnbedarfs. Sie ermöglicht auf bisherigen Grünflächen Wohnungsneubau.

Wenn auch der Bau von max. 6 möglichen Wohngebäuden in attraktiver Wohnlage den vordringlichen Nachfragegruppen nur sehr bedingt über Sickerungseffekte zugute kommt, leistet der Plan gleichwohl einen kleinen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes.

Die Erfüllung der materiell-rechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG ermöglicht ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG und gem. § 13 Abs. 1 BauGB auch dann, wenn die Grundzüge der Planung, wie bei einer Änderung der Nutzungsart regelmäßig anzunehmen ist, berührt werden.

Sie ermöglicht außerdem, unter der Voraussetzung, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, die Berichtigung des

FNP nach Genehmigung der B-Planänderung. Im Hinblick auf die prägenden Bau- und Nutzungsstrukturen der Umgebung gewährleisten die Festsetzung der vorliegenden B-Planänderung eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die geplante Bebauung nimmt die charakteristischen Merkmale der Umgebung auf und wird sich in das Ortsbild einfügen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Die von dem Änderungsentwurf erfaßte Fläche liegt am östlichen Ortsrand Kupferdrehs an der vom Ortskern Kupferdrehs nach Hattingen-Niederwenigern führenden Niederweniger Straße.

Die Flächen beiderseits dieser Straße wurden seit den 60er Jahren erschlossen und besiedelt.

Der Charakter der reinen Wohngebiete wird geprägt durch eine aufgelockerte, offene I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung mit privaten, gärtnerisch angelegten Freiflächen.

Ein weiteres wesentliches Merkmal dieses Bereichs ist seine Topographie. Die Bebauung am Schliepersberg befindet sich an einem der höchsten Punkte Essens. Von Ost nach West, dem Siedlungsrand am Schliepersberg bis hinab in den Ortskern Kupferdrehs im Ruhrtal, fällt das Gelände zum Teil steil ab.

Die Straßen in den Wohnquartieren folgen den Höhenlinien. Von vielen Stellen sind Fernblickbeziehungen nach Norden und Westen in das Ruhrtal möglich.

Nach Osten und Süden, an der Grenze nach Hattingen schließt sich eine kleinräumig gegliederte Landschaft mit Acker-, Wald- und Weideflächen und einzelner Streubebauung an.

Der Verfahrensbereich erstreckt sich auf ca. 180 m Länge als schmaler Geländestreifen entlang der Niederweniger Straße und weist sowohl in Nord-Süd- als auch Ost-West-Richtung ein starkes Gefälle auf.

Im Verfahrensbereich befindet sich ein Wohngebäude inmitten eines großen Gartengrundstücks. Die übrigen Grundstücke werden als Gartenland extensiv genutzt oder liegen brach.

Sie sind aufgrund ihrer Lage an der Niederweniger Straße vollständig erschlossen, eine Haltestelle der Buslinie Werden-Kupferdreh-Byfang befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage in ca. 1 km Entfernung vom Ortskern Kupferdreh und in der Nähe zu den Naherholungsräumen am Rande der Stadt bietet gute Standortbedingungen für eine Wohnbebauung.

2. Umweltsituation und Landschaftsbild

- Vegetation

Das westliche Gartengrundstück wird eingenommen von einer Grasbrache mit Hochstauden. Das bebaute sowie die östlich benachbarten Grundstücke entsprechen dem "Biototyp Hausgarten" mit Nutz- und Zierpflanzen sowie einigen älteren Einzelbäumen (Obstbäumen, Birken, Fichten und Lerchen).

Im Verfahrensbereich befindet sich außerdem eine mit Weidengehölzen und jungen Fichten bewachsene Gehölzbrache mit einer Größe von ca. 300 m².

Eine als Naturdenkmal geschützte Rotbuche grenzt im Westen an den Geltungsbereich des B-Plans an.

- Klima

Das Plangebiet ist dem Stadtrandklima zuzuordnen und liegt in windexponierter Kuppenlage.

- Boden- und Wasserhaushalt

Der Untergrund besteht aus Verwitterungslehm mit geringen Lößbeimengungen über Ton- und Sandstein. Die mittel- bis tiefgründigen Braunerden haben ein mittleres Nährstoffangebot, eine mittlere bis geringe Wasserkapazität, eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und Luftkapazität.

Infolge der gärtnerischen Nutzung ist davon auszugehen, daß ein Großteil der Böden verändert worden ist.

Die Flächen haben einen geringen Versiegelungsgrad, ein Grundwasserstockwerk ist nicht ausgebildet. Der ökologische Feuchtegrad ist als "frisch" zu bezeichnen.

Das Verfahrensgebiet ist im Altlastenkataster nicht registriert.

- Erholung

Östlich des Verfahrensgebietes grenzt eine extensiv gepflegte kleine Grünanlage an der Niederweniger Straße an, die vor allem als Aussichtspunkt eine hohe Qualität besitzt, im übrigen aber aufgrund ihrer isolierten und durch Verkehrslärm beeinträchtigten Lage und geringen Größe nur geringe Erholungsfunktion hat.

- Lärm

Die Verkehrsstärke der entlang der nördlichen Plangrenze verlaufenden Niederweniger Straße beträgt ca. 4.000 Kfz/24 h (BVZ 1990).

Sie führt zu einer Lärmbelastung von tagsüber ca. 65 dB(A) und nachts ca. 57 dB(A) als ermitteltem Beurteilungspegel.

- Ortsbild

Der Verfahrensbereich erinnert an die ehemalige extensive Bau- und Nutzungsstruktur des Stadtteils vor planmäßiger Erweiterung der Siedlungsfläche in den letzten drei Jahrzehnten.

Inmitten der heute das Ortsbild prägenden stärker verdichteten Struktur befindet sich entlang der Niederweniger Straße noch ein Rest der vorstädtisch-ländlichen Siedlungsstruktur mit einer Einzelhausbebauung auf großen Gartengrundstücken.

Aufgrund der Hanglage hat die Fläche, obwohl nur von geringer Größe, Bedeutung für das Ortsbild.

V. Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist, in Ergänzung der Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung die Brachflächen des Planbereichs einer an diese Struktur angepaßten Wohnbebauung zuzuführen.

Dabei soll den heutigen Funktionen der Freifläche für den Naturhaushalt und seiner Bedeutung für das Landschaftsbild durch eine Begrünung der verbleibenden Freiflächen und den Erhalt beachtenswerter Gehölze Rechnung getragen werden.

VI. Planinhalte

1. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet in Anlehnung an die Festsetzungen des übrigen B-Plans Nr. 14/66 und die vorherrschende Nutzungsstruktur als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um störende Auswirkungen auf die Wohnnutzung der Nachbarschaft zu vermeiden und den Charakter des Umfeldes zu erhalten.

Auch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise entsprechen den Festsetzungen auf den benachbarten Grundstücken am Schliepersberg mit einer GRZ von 0,4, der Festsetzung eines Vollgeschosses und einer offenen Bauweise. Zulässig sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser.

Der Verlauf der Baugrenze gewährleistet eine, von Ausnahmen abgesehene, gebietstypische Vorgartenzone entlang der Straße. Die geringe Grundstückstiefe und eine erforderliche Mindestbautiefe begrenzen allerdings die Ausdehnung eines der Bebauung vorgelagerten "Grünstreifens".

Auch auf dem Grundstück Niederweniger Straße 126 a wird die überbaubare Fläche entsprechend den Festsetzungen auf den Nachbargrundstücken fortgesetzt. Das Gebäude Niederweniger Straße 126 a steht außerhalb dieser Baufläche weit hinter der Straßenbegrenzungslinie fast 5 m oberhalb des Straßenniveaus. Es wird durch die Festsetzung des B-Plans nicht bestätigt,

da bei zukünftigen baulichen Veränderungen eine einheitliche Straßenrandbebauung angestrebt wird.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird innerhalb der überbaubaren Flächen die Höhe baulicher Anlagen als maximale Firsthöhe bezogen auf NN festgesetzt.

Sie wird in etwa gleichen Abschnitten dem natürlichen Gefälle des Geländes und dem der Niederweniger Straße folgend gestaffelt.

Diese Festsetzung dient sowohl stadtgestalterischen Belangen als auch dem Nachbarschutz.

In der exponierten Hanglage soll die Höhenbegrenzung, über die Angabe der Zahl der Vollgeschosse hinaus, gewährleisten, daß die Bebauung sich in das Ortsbild mit einer an die Topographie angepaßten Höhenentwicklung der Baukörper einfügt.

Sie garantiert gleichzeitig, daß die Aussichtsmöglichkeiten auf das Ruhrtal von den dem Planbereich benachbarten Wohngebäuden am Schliepersberg, die eine wesentliche Qualität der Grundstücke darstellen, in den Wohngeschossen der Gebäude erhalten bleiben.

Die festgesetzten, gestaffelten Firsthöhen liegen max. 1 m über den Erdgeschoßfußbodenhöhen der oberhalb liegenden, angrenzenden Gebäude.

2. Freiflächen

Mit Realisierung der geplanten Wohngebäude wird eine Freifläche in Anspruch genommen, Vegetation wird beseitigt und das Ortsbild verändert.

Die im folgenden dargelegten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dem Ziel, die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu mindern und eine

ortsbildgerechte Gestaltung der Baukörper und Freiflächen zu gewährleisten.

Die Baumschutzsatzung bietet die Gewähr, daß in den nicht überbaubaren Flächen die bestehenden beachtenswerten Bäume erhalten werden und ein Ersatz für die durch die Bebauung entfallenden geschaffen wird.

Darüber hinaus werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Pflanzungen angelegt werden.

Die nicht überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind zu durchgrünen und im Verhältnis zu ihrer Größe mit einer bestimmten Anzahl von Bäumen zu bepflanzen.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist zum Erhalt des Ortsbildes und zum Schutz des auf dem Nachbargrundstück gelegenen Naturdenkmals ein Pflanzstreifen anzulegen. Der gesamte Steilhang im Kurvenbereich der Niederweniger Straße westlich des Verkehrsbereiches ist waldartig bewachsen. Dieser Charakter soll erhalten werden, ohne daß Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze oder Geländeänderungen das Ortsbild beeinträchtigen.

Auch die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern, die i. w. Garagendächer betreffen wird, schließlich dient einerseits stadtgestalterischen Belangen und mindert gleichzeitig die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung.

Die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den B-Plan aufgenommene Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten zielt auf eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung in das von Gartenflächen geprägte Umfeld an der Niederweniger Straße. Insbesondere die Begrenzung der Ver-

siegelung und Begrünung der Böschungsmauern dienen dem Schutz des Ortsbildes.

In der Gesamtheit erscheinen die zum Ausgleich für die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft getroffenen Festsetzungen als ausreichend.

Nach Abschluß der UVP, nachdem sämtliche Umweltauswirkungen der Planung untersucht wurden, stehen einer geplanten Bebauung in dem vorgesehenen geringen Umfang keine erheblichen, zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen entgegen.

In Abwägung der Belange des Wohnraumbedarfs und der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird das öffentliche und private Interesse an einer baulichen Nutzung des B-Planbereiches höherrangig eingestuft.

3. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Kupferdreh, die derzeit den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Form der ersten Abwasser-Verwaltungsvorschrift vom 16.12.1982 entspricht.

Für den nach der aktuell gültigen Rahmen-Abwasser-Verwaltungsvorschrift erforderlichen Ausbau der Kläranlage ist der Planfeststellungsbeschluß gefaßt worden.

Bis zu ihrer Sanierung muß die zusätzliche Beaufschlagung auf max. 10 % begrenzt werden. Der Nachweis hierfür wurde im Verfahren erbracht.

Im Einzugsbereich der Kläranlage Kupferdreh fehlt eine den a. a. Regeln der Technik entsprechende Niederschlagswasserbehandlung.

Die Behandlung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll in dem geplanten Regenüberlaufbecken Kupferdreher Markt erfolgen.

Für den Baubeginn der Anlage in 1998 gab die Stadt Essen der Bezirksregierung Düsseldorf eine verbindliche Erklärung ab.

Die wasserwirtschaftliche Belange vertretende Fachbehörde, das Staatliche Umweltamt Duisburg, sieht damit die an eine Zustimmung zu der Planänderung geknüpfte Voraussetzung eines zeitnahen Anschlusses des Bebauungsgebietes mit der Sanierung des Kanalisationsnetzes als erfüllt an.

Eine Baugrunduntersuchung, welche durchgeführt wurde zur Ermittlung bergbaulicher Einwirkungen, war Grundlage für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt innerhalb des Plangebietes keine Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers, da eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht auszuschließen ist.

Aufgrund des ehemaligen oberflächennah betriebenen Bergbaus befindet sich der Bebauungsplanbereich im Gebiet einer Auflockerungszone des Gebirges.

Die Versickerung von Regenwasser kann zu Auswaschungen im tieferen Untergrund und in deren Folge zu Tagesbrüchen führen. Im Bereich des Flözausgehenden sollten Versickerungsmaßnahmen daher nicht durchgeführt werden.

Einer Versickerung steht auch die starke Morphologie des Geländes entgegen, da die Gefahr von Wasseraustritten am Böschungsfuß besteht.

Diese ungünstigen geologischen und morphologischen Voraussetzungen ließen zwar prinzipiell eine Versickerung zu, jedoch nur unter unverhältnismäßigem technischen und wirtschaftlichen Aufwand. Angesichts der Geringfügigkeit der Niederschlagswassermengen wird deshalb von einer Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen.

Auch eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist nicht möglich, da die nächstgelegenen Gewässer, Ruhr und Deilbach, mehrere Kilometer entfernt verlaufen.

4. Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung der entlang der Plangrenze verlaufenden und die Grundstücke erschließenden Niederweniger Straße beträgt ca. 4.000 Kfz/24 h (BVZ 1990). Der nach DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau- ermittelte Beurteilungspegel beträgt tags 65,3 dB(A), nachts 57,5 dB(A).

Diese Pegelwerte übersteigen die in WR-Gebieten maßgeblichen Orientierungswerten von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.

Es werden daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen getroffen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen der Niederweniger Straße.

Die erforderlichen Schallschutzfenster werden dimensioniert auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2719.

Zur Einhaltung der maßgeblichen Innenschallpegel von 25 - 30 dB(A) in Schlafräumen nachts und 30 - 35 dB(A) in Wohnräumen tags ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Entsprechend erfolgt die textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Auch bei Berücksichtigung einer zwischen 1990, Zeitpunkt der Verkehrszählung, und 1996 angestiegenen bzw. einer auch zukünftig ansteigenden Verkehrsbelastung sind die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend. Das geforderte Schalldämmmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleistet auch bei einem Lärmpegel von ca. 65 bis 69 dB(A) tags bzw. 60 bis 64 dB(A) nachts die Einhaltung der maßgeblichen Innenschallpegeln. Selbst bei Verdoppelung der Verkehrsstärke würde die Festsetzung noch ausreichen.

5. Bergbauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.

Die ehem. Zeche Prinz Friedrich (vorm. Mühlenbank) betrieb hier im Flöz Mausegatt in den Jahren 1876 - 1885 oberflächennahen Abbau.

Die Lagebestimmung des Flözes erfolgte nach Auswertung der Grubenbilder und aufgrund von Sondierungen. Gegenüber dem gekennzeichneten Verlauf der Bergbaustörzone im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 14/66 mußte der Verlauf nach diesen Untersuchungen korrigiert werden.

Es wurde darüber hinaus festgestellt, daß in Teilbereichen ein bis an die Geländeoberfläche reichender Abbau stattgefunden hat, der es erforderlich macht, vor Baumaßnahmen die Standsicherheit des Flözes im gesamten Planbereich nachzuweisen.

Im B-Plan wird die Sicherheitszone im Bereich des Flözausgehenden gekennzeichnet und darauf hingewiesen, daß vor Beginn von Baumaßnahmen ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen ist und damit gerechnet

werden muß, daß bauliche Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Ein für eines der Baugrundstücke bereits durchgeführter Standsicherheitsnachweis bestätigt die Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen und empfiehlt zur Gebäudesicherung eine Verfüllung der festgestellten Hohlräume und Lockerzonen mit Injektionsgut.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück außerhalb des Planbereichs befinden sich ein ehem. Wetterschacht des Flözes und ein steckengebliebener Bremsberg, über deren Verfüllung und Sicherung dem Landesoberbergamt keine Unterlagen vorliegen und für die nur vorläufige Gefährdungsbereiche angegeben werden konnte.

Da im Bereich verfüllter Schächte bis zu einem Abstand von 20 m vom Schachtmittelpunkt mit Gasaustritten gerechnet werden muß, sollte nach Empfehlung des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen auf die Errichtung baulicher Anlagen sowie auf Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen verzichtet werden bzw. ggf. hinsichtlich der möglichen Gasaustritte die Stellungnahme einer Sachverständigenstelle eingeholt werden.

Da demzufolge das davon betroffene Grundstück nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand bebaubar wäre, wurde das gefährdete Grundstück sowie das östlich angrenzende Grundstück aus dem Verfahrensreich ausgenommen.

VII. Auswirkungen der Planung

Zu erwartende Beeinträchtigungen der geplanten Bauvorhaben durch die Umwelt bestehen in der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Niederweniger Straße. Zur Minderung dieser Belastung werden entsprechend, unter Pkt. VI.4 der Begründung beschriebene, passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderliche Lärmdämmung in den Aufenthaltsräumen zu erreichen.

Umgekehrt wirkt sich die Planung in verschiedenen Umweltbereichen aus, wobei die Erheblichkeit der Auswirkungen im Hinblick auf den geringen Umfang der geplanten Bebauung relativiert werden muß.

Die Planung führt zu einer Flächeninanspruchnahme durch Bebauung, derzufolge eine heutige Brachfläche bzw. Gartenland ihre natürlichen Funktionen verliert. Diese Funktionen für den Naturhaushalt und das Klima können aufgrund der geringen Größe jedoch als nur wenig erheblich gewertet werden.

Mit den gewählten Festsetzungen sollen die Beeinträchtigungen so weit wie möglich minimiert werden.

Die Bebauung wird sich aufgrund des festgesetzten Nutzungsmaßes in die Struktur der Umgebung und das Ortsbild einfügen. Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen, beschrieben unter Pkt. VI.2 der Begründung, schaffen einen Ausgleich für den Eingriff in den Vegetationsbestand, so daß die Auswirkungen insgesamt für gering gehalten werden.

VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des B-Plans ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

Zur Bildung zweckmäßiger Baugrundstücke kann eine Teilung der Grundstücke vorgenommen werden.

IX. **Kosten**

Infolge der Planung entstehen der Stadt Essen keine Kosten.

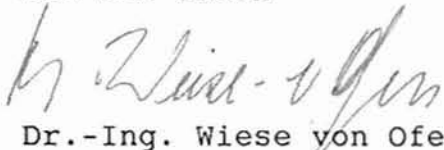
X. **Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/66 "Schliepersberg", rechtsverbindlich seit 28.04.1973, werden, soweit sie von der 1. Änderung betroffen werden, aufgehoben.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Plans gelten alle weiteren früher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als aufgehoben.

11.09.1996

Dezernat für Planung,
Bau und Boden


Dr.-Ing. Wiese von Ofen
Beigeordnete



Amt für Stadtplanung und
Bauordnung


Franke
Amtsleiter