

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

Begründung*

zum Bebauungsplanentwurf

"Wohngebiet Karolingerstraße / Unsuhrstraße"
Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Süd

* Stand: Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Grundlagen
 - II.1 Planungsrechtliche Situation
 - II.2 Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung
 - II.3 Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichtungsgesetz

- III. Bestandssituation
 - III.1 Städtebauliche Situation
 - III.2 Umweltsituation

- IV. Planinhalte
 - IV.1 Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - IV.2 Erschließung
 - IV.3 Ruhender Verkehr
 - IV.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - IV.5 Textliche Festsetzungen
 - IV.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - IV.7 Hinweise

- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- VI. Kosten und Finanzierung

- VII. Zahlenwerte

- VIII. Umweltverträglichkeit (UVP)
 - VIII.1 Ergebnis der weiterführenden UVP
 - VIII.2 Ausführliche UVP

- IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt im südlichen Rand des Stadtteils "Altenessen-Süd" im Übergangsbereich zwischen dem "Nordviertel" der Innenstadt und dem nord-östlichen Wohnsiedlungsring des Essener Stadtgebietes.

Der Verfahrensbereich wird in etwa begrenzt

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der städtischen Sportanlagen an der "Seumannstraße"
- im Osten durch die Karolingerstraße
- im Süd-Westen durch die "Unsuhrstraße"

und wird ergänzt durch die Straßenverkehrsfläche von ca. 100 m Länge im Verlauf der Karolingerstraße Richtung Süden.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Grundlagen

II.1. Planungsrechtliche Situation

Die oben näher beschriebene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für das Plangebiet liegt ein allgemeiner Beschluß des Rates der Stadt vom 30.09.1970 zur Aufstellung von Bebauungsplänen vor.

Das Verfahrensgebiet liegt in einem Bereich, für den vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für die Stadterneuerung durchgeführt wurden bzw. werden sollen.

II.2 Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung

Aufgrund der nach wie vor angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt kommt dem Bau neuer Wohnungen nach wie vor eine hohe Bedeutung zu. Die Schließung einzelner Baulücken entlastet die Wohnraumnachfrage in nur geringem Maße. Eine Mobilisierung größerer Flächen bei gleichzeitiger Verdichtung ist somit erforderlich.

Der Bereich ist Bestandteil des Arbeitsprogrammes 1997/98 des Stadtplanungsamtes. Er steht, auch seitens der Grundstückseigentümer, für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Durch die Lage im Übergangsbereich von der Innenstadt zum nord-östlichen Wohnsiedlungsring des Essener Stadtgebietes bietet sich die Möglichkeit

- eine große Anzahl von Wohnungen zu schaffen,
- die nord-östlichen Siedlungsbereiche besser an die Innenstadt anzubinden und somit das Stadtgefüge zu ergänzen,
- bei angemessener Verdichtung einen geringen Verbrauch der freien Landschaft zu erzielen.

Um dieses Potential zukünftig nutzen zu können, sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 200 Wohneinheiten sowie einer von ihrer Größe abhängigen Anzahl von Appartements, z. B. für Studenten oder altengerechtes Wohnen, in verdichteter Geschoßwohnungsbauweise geschaffen werden.

II.3 Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz

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 Bau-

leitplanverfahren bei und ist dann zulässig, wenn der Bauleitplan einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen soll.

Die wesentliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Wohnbebauung mit ca. 200 Wohneinheiten und einer von ihrer Größe abhängigen Anzahl von möglichen Appartements für Studenten oder altengerechtes Wohnen. Der B-Plan ermöglicht von seiner Struktur an einem gut vom ÖPNV erschlossenen Standort den Bau sehr unterschiedlicher Wohnungstypen für verschiedene Nachfragegruppen (z.B. Studenten, ältere Menschen, Familien mit mehreren Kindern), so daß in Altenessen-Süd ein lebendiges neues Quartier entstehen kann.

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

III. Bestandssituation

III.1 Städtebauliche Situation

Der Planbereich liegt im Übergangsbereich vom "Nordviertel" der Innenstadt zum nord-östlichen Wohnsiedlungsring, hier der Stadtteil Altenessen. Dieser Übergangsbereich ist in der Vergangenheit nie intensiv für industrielle oder bergbauliche Zwecke genutzt worden. Seit Ende des 2. Weltkrieges lagen große Teile brach oder wurden nur vereinzelt für die verschiedensten Objekte bebaut / genutzt. Der Bereich ist deshalb teilweise unbefriedigend strukturiert und untergenutzt.

So finden sich in den benachbarten Teilbereichen Sportanlagen, Kleingärten, der Helenenpark Altenes-

sens, mehrere Frei- und Brachflächen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung (wie z.B. Schulen, Berufsförderungszentrum, Kreishandwerkerschaft), Kfz-Werkstätten und -Handel.

Der Standort weist folgende Vorteile auf: die Beziehungen innerhalb des Stadtgefüges sind durch die Nähe zum Altenessener Stadtteilzentrum und zur Innenstadt mit allen Infrastruktureinrichtungen sehr günstig. Die Entfernungen betragen zum Bahnhof Altenessen ca. 1,5 km, zum Stadtteilzentrum ca. 2 km und zur Innenstadt ca. 1,5 km.

Zudem ist das Verfahrensgebiet durch seine Lage an der "Unsuhrstraße" für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV (hier: Straßenbahnlinie der EVAG) ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe gegeben.

Der Bestand auf dem Grundstück selbst ist eine flächenmäßig untergeordnete Kleingartenanlage sowie eine Brachfläche mit wildem Strauch- und Baumbewuchs.

III.2 Umweltsituation

III.2.1 Altlasten

Aussagen hierzu lassen sich aufgrund einer Reihe von Gutachten treffen, der "Baugrunderkundung" für den Bereich des WA₃-Gebietes, erstellt durch die Crystal Geotechnik GmbH vom August 1995, der "Historischen Recherche zur Nutzungsgeschichte des Kleingartengebietes" und den "Orientierenden Boden- und Baugrunduntersuchungen", erstellt durch die Geocontrol Umwelttechnische Beratung Köln GmbH vom September bzw. November 1995, für den westlichen Bereich des WA₁- und WA₂-Gebietes sowie des Untersuchungsberichtes der SEWA GmbH, Essen, vom Mai 1996 für den östlichen Teil des WA₁- und WA₂-Gebietes.

Danach sind oberflächlich vereinzelte Altablagerungen aus unkontrollierten Hausmüllentsorgungen zu finden. In einer Tiefe von 0-1,20 m sind stellenweise Auffüllungen mit einer Zusammensetzung aus Beton- und Ziegelschutt, Kohle und Holz anzutreffen. Unterhalb 1,20 m Tiefe sind keine Ablagerungen / Altlasten nachweisbar.

Die lokal begrenzte, von der Intensität geringfügige Bodenbelastung steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Eine Einwirkung durch die östlich gelegene Altlasten-Verdachtsfläche 25/3.10 über den Grundwasserpfad ist aufgrund des im Oktober 1996 von der SEWA GmbH durchgeführten Gutachtens ausgeschlossen.

III.2.2 Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist laut Gutachten (genaue Bezeichnung siehe 2.1 Altlasten) aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des LÖB-bodens nicht möglich.

Die Einleitung in das ortsnahe Gewässer "Berne" ist wegen des technischen und wirtschaftlichen Aufwandes unverhältnismäßig. Um das Entwässerungssystem zu entlasten, werden Regenrückhaltemaßnahmen durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. Dies ist bis spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erfolgt.

III.2.3 Bergbau

Im Bereich des unmittelbar benachbarten Sportplatzes kam es in den Jahren von 1930 bis heute zu Bergsenkungen mit Höhendifferenzen von insgesamt ca. 7m. Erkenntnisse zu Bergsenkungen im eigentlichen Verfahrensgebiet liegen nicht vor.

III.2.4 Lärmimmissionen

Die Untersuchungen zur Schallausbreitung ergaben eine Lärmbelastung durch den Verkehr auf der "Unsuhrstraße" sowie auf der "Karolingerstraße" von bis zu 72 /dB(A). Diese Zahlenwerte überschreiten die Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt zur DIN 18005 für die Gebietskategorie WA. Für die Wohnbebauung sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Berechnung des Sportlärms ergab ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte nach 18. BImSchV um bis zu 16 dB(A). Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden deshalb für den nördlichen Gebäuderiegel entsprechende Festsetzungen getroffen.

III.2.5 Ökologie, Klima

Landschaftsschutzgebiete sowie Verbandsgrünflächen sind von dem Verfahren nicht betroffen. Jedoch stellt die Bebauung der Fläche den Verlust eines Bindegliedes zwischen den Grünflächen "Bernetal" westlich des Plangebietes und dem nördlich anschließenden "Helenenpark" sowie den Grünflächen östlich der "Karolingerstraße" dar, weil der derzeitige Zustand durch starke Begrünung geprägt ist.

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung setzt eine sachgerechte Erfassung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft sowie der zu erwartenden Eingriffe nach § 8a BNatSchG voraus.

Die vom Landschaftsarchitekturbüro Ingolf Hahn, 45143 Essen, im November 1996 durchgeführte Bestandsaufnahme und -bewertung beschreibt die ca. 2 ha große Eingriffsfläche wie folgt: ca. ein Drittel der Fläche wird derzeit kleingärtnerisch genutzt (west-

licher Bereich), die Biotopqualität wird als gering eingestuft. Ca. zwei Drittel der Fläche liegt derzeit brach und weist mit dem vereinzelt Obstbaumbestand eine hohe Biotopqualität auf (östlicher und südlicher Bereich).

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist aufgrund der geplanten Bauvorhaben nicht möglich. Die ca. 40 Platanen entlang der Karolingerstraße werden zur Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Als Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe werden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Grundlage für die Ausgestaltung von Freiflächen bilden sollen.

Da Ausgleichsmaßnahmen im Verfahrensgebiet aufgrund der angestrebten Verdichtung im innerstädtischen Bereich und des Grundstückszuschnittes kaum möglich sind, kommt die Bilanzierung zu dem Ergebnis, daß für die Ersatzmaßnahmen eine Fläche von ca. 1,4 ha angeboten werden muß. Das Ersatzmaßnahmenkonzept für ein ca. 4,8 ha großes Haldengelände in Essen-Freisenbruch am Sachsenring vom Landschaftsarchitekturbüro Ingolf Hahn, Essen, vom Juli 1997 bietet Kompensationsflächen an. Weitere Ersatzmaßnahmen werden auf der ehemaligen Zufahrt zur Bauschuttdeponie Hantetal in Essen-Stoppenberg und deren näherem Umfeld vorgenommen. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung werden bis spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Baulasten auf den entsprechenden Grundstücken eingetragen.

Des Weiteren erfüllen die o.g. Grün- und Freiflächen untergeordnete klimatische und lufthygienische Funktionen bei der Entstehung von Frischluft, liegen aber außerhalb der Ventilationsbahn vom Helenenpark in Richtung Innenstadt. Eine eigene Windleitfunktion besitzt das Verfahrensgebiet nicht. Der Klimatoptyp

'Grünflächen / Parkklima' beschränkt sich weitgehend auf die Fläche selbst, eine übergreifende Funktion für das Stadtklima besteht nur in geringem Maße. Da sich die Wohnsiedlungsbereiche am Plangebiet jedoch auch heute bereits berühren, wird eine Bebauung der Fläche mit starker Begrünung der Frei- und Aufenthaltsflächen als realisierbar angesehen.

Der alleeartige Baumbestand an der "Karolingerstraße", bestehend aus etwa 40 ca. 30 - 40 Jahre alten Platanen, soll von dem o.g. Hintergrund erhalten werden.

III.2.6 Luft

Die im Rahmen des Pilotprojektes § 40 (2) BImSchG (Grobscreening) berechneten zu erwartenden Schadstoffkonzentrationen durch Straßenverkehr lassen folgenden Schluß zu:

Die geplanten Baumaßnahmen am östlichen Straßenrand der Unsuhrstraße verändern die Strömungs- und Ausbreitungsverhältnisse der bisher gut durchlüfteten Straße. Mit einer Zunahme der Immissionskonzentration ist zu rechnen, ein "Nahscreeninglauf" ist zu empfehlen, konnte bisher jedoch noch nicht durchgeführt werden. Die aktuelle Version der Untersuchung IMIS-Luft prognostiziert jedoch eine Konzentration unterhalb der Grenzwerte.

IV. Planinhalte

IV.1 Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Wohngebiete sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die auch Einrichtungen der Nahversorgung zulassen. Das Verfahrensgebiet gliedert sich in drei WA-Gebiete (WA_1 , WA_2 , WA_3).

Es werden straßenbegleitende Gebäudezeilen in geschlossener Bauweise ausgewiesen, um die zum Innen-

hof orientierten Aufenthaltsräume der Wohnungen und die Freiräume weitgehend vor Straßenverkehrslärm und Lärmemissionen durch den Sportplatzbetrieb zu schützen.

Die Geschossigkeit kann wegen der angestrebten Verdichtung im innerstädtischen Bereich und aus Gründen des Lärmschutzes bei den straßenbegleitenden Gebäuden IV Geschosse mit einer städtebaulichen Betonung der Ecksituation an der Straßengabelung "Karolingerstraße / Unsuhrstraße" durch V und VI Geschosse beitragen. Zum inneren Bereich ist eine Abstufung auf III Geschosse festgesetzt. Dies fügt sich auch in die unmittelbare Umgebung ein.

Die Ausnutzungskennziffern betragen im WA_{1+2} in der GRZ 0,6, in der GFZ 1,6, im WA_3 in der GRZ 0,4 und der GFZ 1,4. Die Überschreitungen der Obergrenzen der BauNVO sind nach § 17 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässig, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Besondere städtebauliche Gründe sind die angestrebte Verdichtung im innerstädtischen Bereich, die städtebauliche Betonung der Ecksituation und die Geschlossenheit der straßenbegleitenden Gebäude aufgrund des Lärmschutzes und der Freiraumqualität im Innenbereich des Wohngebietes. Gerade auf diese Weise werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Stellplätze werden in einer Tiefgarage vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Die nördlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche WA_1 soll zum Schutz vor Geräuschemissionen durch den Sportplatzbetrieb besondere Festsetzungen erhalten. Die zwingend festgesetzte IV-Geschossigkeit und die abweichende Bauweise (s. auch IV.5 Textliche Festsetzungen) sollen sicherstellen, daß entlang der Grund-

stücksgrenze zum Sportplatzgelände ein geschlossener Baukörper entsteht, der verhindert, daß die Geräuschemissionen die südlich anschließenden WA-Gebiete beeinträchtigen. Um das WA₁-Gebiet selbst vor diesen Geräuschemissionen zu schützen, werden lärmschützende Grundrisse (s. textl. Festsetzung Nr. 6) und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (s. Festsetzung Nr. 4) textlich festgesetzt. Da in diesem WA₁-Gebiet verschiedene Grundstückseigentümer Gebäude ohne Grenzabstand errichten müssen und ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild angestrebt ist, wird hier die Dachform mit einem Satteldach, 40° Dachneigung, festgesetzt.

Das südlich anschließende WA₂-Gebiet setzt die straßenbegleitenden Gebäudezeilen mit bis zu IV Geschossen fest, die die im Innenbereich gelegene Freifläche vom Straßenraum abschirmen sowie einen Richtung Innenbereich abgestaffelten III-geschossigen Gebäuderiegel.

Das WA₃-Gebiet setzt die IV-Geschossigkeit entlang der umgebenden Straßen und den III-geschossigen Riegel fort und findet seinen Abschluß auf der südlichen Grundstücksspitze durch eine städtebauliche Dominante durch die zwingend festgesetzte V- bzw. VI-Geschossigkeit. Die Rundform fügt sich in den Grundstückszuschnitt ein und der Charakter des Kopfbaues korrespondiert mit dem Gebäude des gegenüber der Unuhrstraße gelegenen Berufsförderungszentrums.

Für das WA₂- und WA₃-Gebiet wird jeweils die geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie dient der stringenten Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und dem erforderlichen Immissionsschutz.

Durch die benachbarten, gut erschlossenen Grün- und Freiflächen entlang der Berne und dem nordöstlich

gelegenen Helenenpark ist der Planbereich mit wohnungsnahen Erholungsflächen gut versorgt. Daher braucht eine öffentliche Grünfläche im Plangebiet nicht angeboten werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Innenbereich auf den unbebauten Grundstücksteilen der Baugrundstücke (nicht festgesetzte) private Gemeinschaftsgrünflächen, die den Mehrfamilienhäusern Aufenthalts- und Spielflächen bieten. Den Erdgeschoßwohnungen können private Terrassen bzw. Gartenflächen zugeordnet werden.

IV.2. Erschließung

Die äußere Erschließung ist gesichert und erfolgt über die im Plangebiet gelegene Karolingerstraße sowie die Unsuhrstraße. Die bestehenden Straßenbegrenzungslinien wurden teils aufgrund des Vorhabens, teils aufgrund des kürzlich durchgeführten Umbaus der Karolingerstraße mit kombiniertem Geh- / Radweg geringfügig aufgeweitet und setzen die Verkehrsfläche einschließlich der notwendigen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum fest. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird der alleeartige Baumbestand an der "Karolingerstraße", bestehend aus etwa 40 ca. 30 - 40 Jahre alten Platanen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" festgesetzt.

Die innere Erschließung für Kfz, Fußgänger und Radverkehr ist an der nördlichen Plangebietsgrenze durch eine Ost-West-Verbindung mit Wendehammer und einer 3,0 m breiten Überfahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. An der Karolingerstraße im östlichen Bereich ist eine kurze Stichstraße von ca. 70 m Länge

geplant, die lediglich der Andienung zweier Tiefgaragen und einer geringen Anzahl von privaten (Besucher-)Stellplätzen dient (Festsetzungen s. IV.4).

Das Plangebiet wird in hoher Taktdichte durch die Straßenbahnlinien 101 und 106 (Haltestelle "Seumannstraße") bedient. Sie führen in die Innenstadt bzw. nach Altenessen, wo am Porscheplatz oder am Hauptbahnhof bzw. am Bahnhof Altenessen Möglichkeiten der Verknüpfung mit Nahverkehrszügen, S-Bahnen, Straßenbahnen und Bussen bestehen. Von hier aus sind alle Ziele innerhalb und außerhalb der Stadt erreichbar.

Die an der nördlich gelegenen Plangebietsgrenze verlaufende innere O-W-Erschließung nimmt gleichzeitig einen Fuß- und Radweg zur Verbindung der östlich gelegenen Grünflächen mit Anschluß an den Helenenpark und der westlich gelegenen Freiflächen entlang der Berne auf.

Des weiteren werden die Wohngebiete im inneren Bereich durch Fußwege verknüpft, die aber nicht gesondert festgesetzt werden.

IV.3

Ruhender Verkehr

Etwa 25 öffentliche Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum entlang der Karolingerstraße vorhanden. Weitere 64 private Stellplätze sind in der nördlichen Abstandsfläche zum Sportplatzgelände an der O-W-Verbindung der inneren Erschließung vorgesehen und räumlich direkt der Bebauung zugeordnet. Ca. 20 private Stellplätze sind an der kurzen Erschließungsstraße von der Karolingerstraße für das WA₃-Gebiet vorgesehen. Aufgrund der beabsichtigten baulichen Dichte und der geschlossenen Bauweise wegen des Lärmschutzes bei gleichzeitiger Schaffung eines ruhigen,

nutzbaren Freiraumes im Innenbereich sollen die Kfz vornehmlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Der B-Plan setzt hierzu entsprechende Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen für einzelne Baukörper fest. Ein- und Ausfahrten erfolgen über die innere Erschließung mit kurzen Entfernungen zur äußeren öffentlichen Erschließungsstraße und sind als Ein- und Ausfahrtsbereich entsprechend festgesetzt.

IV.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

- Die im nördlichen Plangebiet ausgewiesene Ost-West-Verbindung erhält ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Anwohner sowie zugunsten von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.
- Die 3,0 m breite Überfahrt erhält ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen.
- Die von der Karolingerstraße aus in das Plangebiet führende Zufahrt zu den Tiefgaragen und den oberirdischen Stellplätzen erhält ein 'Fahrrecht zugunsten der Anwohner', 'Fahrrecht zugunsten von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen' sowie 'Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger'.

IV.5 Textliche Festsetzungen

Um die im städtebaulichen Kontext angestrebte Freiraumqualität und eine Minderung bzw. einen Ausgleich des vorgesehenen Eingriffs und des damit verbundenen Verlusts an Gehölzbeständen und Grünflächen zu er-

reichen, werden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Grundlage für die den Ausgleichsansprüchen gerecht werdenden Ausgestaltungen von Freiflächen bilden sollen. Alle Festsetzungen sind geeignet, die kleinklimatische Situation zu verbessern und das Abflußverhalten des Oberflächenwassers positiv zu beeinflussen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich folgende textliche Festsetzungen:

1. "Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten."
2. "Innerhalb der mit der Zweckbestimmung 'St' vorgesehenen Flächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen."
3. "Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mind. 0,50 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Überdeckung soll mit der natürlichen Geländeoberfläche auf einer Ebene liegen."

Die auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) errechneten Lärmpegel aufgrund des Ver-

kehrsaufkommens liegen im Plangebiet tagsüber zwischen 60 dB(A) und 72 dB(A) und 52 dB(A) und 63 dB(A) bei Nacht. Sie liegen damit über den Orientierungswerten. Für Innenschallpegel sind nach der VDI-Richtlinie 2719 die Werte von 30 dB(A) während der Nacht für Schlafräume und 35 dB(A) tagsüber in Wohnräumen maßgeblich.

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

Um unter dem anzustrebenden Innenpegel der VDI-Richtlinie 2719 zu bleiben, wird daher folgende Festsetzung getroffen:

4. "Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden an der Ostseite der Gebäude an der Karolingerstraße, an der Westseite der Gebäude an der Unuhrstraße sowie an der Nordseite der Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zum Sportplatzgelände zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung getroffen. 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 zu Pkt. IV. 5.4:

Es sind z. B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie erfüllen."

Die Messungen und Berechnungen des Sportlärms wurden auf der Basis der in der 18. BImSchV genannten Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720 durchgeführt. Danach sind Pegelüberschreitungen bei Fußballpunktespielen sonntags auf beiden Sportplätzen ohne Lärmschutzmaßnahmen um bis zu 16 dB(A), bei Trainingsbetrieb werktags auf beiden Plätzen um bis zu 7 dB(A) möglich.

Ein vom RW TÜV durchgeführtes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Lärmpegel mit bestimmten Lärmschutzmaßnahmen nicht mehr überschritten werden.

Folgende textliche Festsetzungen werden deshalb getroffen:

5. "Zum Schutz vor Sportlärm wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Die im WA_1 -Gebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze ist als ein geschlossener Baukörper über die gesamte Länge dieser überbaubaren Grundstücksfläche auszubilden (abweichende Bauweise)."
6. "Wohnungsgrundrisse sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB so zu konzipieren, daß die Belichtungs- und Belüftungsflächen für Aufenthaltsräume nicht nach Norden, sondern zur immissionsabgewandten Seite orientiert sind."

Um die Wohnfunktion des Gebietes weitgehend zu sichern und die Bewohner vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen, wird folgende Festsetzung getroffen:

7. "Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 (6)

Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

8. "Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt."

Um eine Emissionszunahme durch Hausbrand durch die geplante Wohnbebauung zu beschränken, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

9. "Im Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen."

IV.6

Kennzeichnungen

(gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind die vereinzelt vorhandenen oberflächennahen Altablagerungen aus unkontrollierten Hausmüllentsorgungen durch Signatur als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

2. In der Umgebung des Plangebietes ist der Bergbau umgegangen. Das Verfahrensgebiet selbst ist davon nicht betroffen. Eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erfolgt.

IV.7

Hinweise

Hingewiesen wird

1. auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

2. auf die Ausführung von befestigten Flächen (außer Stellplätzen) mit durchlässigen Oberflächen.
3. auf den Grünordnungsplan, der die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG differenziert ausgearbeitet bestimmt.
4. auf die Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG, die im südöstlichen Bereich der Straßenkreuzung "Karolingerstraße / Unsuhrstraße" verläuft. Die WA-Gebiete sind davon nicht betroffen. Der genaue Verlauf ist durch Signatur dargestellt.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die im Verfahrensgebiet überplanten Grundstücke dienen ausschließlich der Schaffung von Wohnbebauung und stehen im Eigentum der Wohnungsbauunternehmer bzw. Großigentümer.

Neue Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsflächen) sind im Sinne des § 127 BauGB nicht ausgewiesen, jedoch wurden die bestehenden Erschließungsstraßen geringfügig verbreitert, um die notwendigen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sowie einen kombinierten Geh- und Radweg realisieren zu können. Die hierfür notwendige Inanspruchnahme einiger weniger Quadratmeter Privatgrundstück wird im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens zum Baubeginn des Vorhabens im Rahmen der freiwilligen Bodenordnung geregelt.

VI. Kosten

Wie unter V. bereits erwähnt, sind neue Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB nicht ausgewiesen. Die für die Aufweitung der bestehenden Erschließungsstraßen anfallenden Kosten sind im Rahmen der freiwilligen Bodenordnung im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Für die vorhandenen Erschließungsanlagen Karolingerstraße und Unuhrstraße können nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Erschließungsbeiträge in Höhe von rd. 165 TDM vereinnahmt werden. An Kanalanschlußbeiträgen für die Neubauflächen ist mit einem Beitragsaufkommen von von rd 145 TDM zu rechnen.

VII. Zahlenwerte

1. Verfahrensgebiet	ca. 3,4 ha
2. Bauflächen	
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,97 ha
- WA ₁	ca. 0,54 ha
- WA ₂	ca. 0,58 ha
- WA ₃	ca. 0,85 ha
3. Verkehrsflächen	
- Straßenflächen (öffentl.)	ca. 1,40 ha
4. GRZ (WA ₁ + WA ₂ /WA ₃)	0,6 / 0,4
5. GRZ (WA ₁ + WA ₂ /WA ₃)	1,6 / 1,4

VIII. Umweltverträglichkeit (UVP)

VIII.1 Ergebnis der weiterführenden UVP

Zu den durch die Planung betroffenen Umweltbereichen ist eine weiterführende UVP durchgeführt worden. Es wurden im einzelnen folgende Umweltbereiche untersucht: Naturhaushalt und Landschaft, Luft, Lokalklima, Gewässer, Boden, Grünflächen und Erholung, Lärm, sonstige Immissionen.

Als wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch die Bebauung und Versiegelung sind zu erwarten:

- Bebauung von ca. 1,34 ha Brachfläche und Absiedlung von 26 Kleingartenparzellen
- Verlust von Infiltrationsflächen und Veränderung des Abflußverhaltens von Oberflächenwasser
- Evtl. Konzentration von Abgasemissionen
- Emissionszunahme durch Hausbrand und Verkehr

Wesentliche Beeinträchtigungen des Vorhabens durch die Umwelt sind durch

- Immissionen aus Verkehrslärm
- sonstige Immissionen durch die Trainingsbeleuchtung des nördlich angrenzenden Sportplatzgeländes

zu erwarten.

Nach Abwägung der Belange des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung mit den Belangen des Naturschutzes soll das gewählte Plankonzept auf einer hinsichtlich der Erschließung gesicherten Fläche Vorrang genießen. Die Zielsetzung, bei Verknüpfung der Stadtteile Nordviertel und Altenessen-Süd in einer sinnvollen Siedlungsstruktur ca. 200 WE sowie eine von ihrer Größe abhängigen Anzahl von Appartements, z. B. für Studenten oder altengerechtes Wohnen, zu errichten, entspricht insbesondere auch dem § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG, in dem dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung ein gesteigertes, gesetzliches Gewicht beigemessen wird.

Eine Inanspruchnahme der Grün- und Freifläche für Bebauung und teilweise Versiegelung ist aufgrund des dringenden Wohnbedarfes unvermeidlich. Es werden jedoch Maßnahmen getroffen, die geeignet sind, die negativen Auswirkungen der Planung zu mindern und zu kompensieren und somit eine umweltverträgliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

VIII.2 Ausführliche UVP

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben Umweltbereich A "Naturhaushalt und Landschaft"

Die Realisierung des B-Planes führt zur Beseitigung sukzessiver Vegetation einer 1,2 ha großen Brachfläche mit hoher Biotopqualität sowie vereinzelter Bäume und einer ca. 0,64 großen kleingärtnerisch genutzten Fläche mit geringer Biotopqualität. Die Bebauung und die Erstellung der inneren Erschließung führt zur teilweisen Versiegelung der Freiflächen.

Zur Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft trifft der B-Plan folgende Festsetzungen:

1. "Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten."
2. "Innerhalb der mit der Zweckbestimmung 'St' vorgesehenen Flächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen."
3. "Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mind. 0,50 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Über-

deckung soll mit der natürlichen Geländeoberfläche auf einer Ebene liegen."

Der durch den B-Plan im Geltungsbereich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft kann vollständig außerhalb des Verfahrensgebietes an anderen Stellen ausgeglichen werden. Dazu wird zur Sicherung eine entsprechende Baulast auf einem Grundstück in Essen-Freisenbruch (westlich des Sachsenrings, östlich des Geländes ehem. Fett Velten), das mit einer Bergehalde überdeckt ist, eingetragen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (u.a. Oberflächensicherung, Erschließung, Anpflanzungen) sind in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschrieben.

Die Ersatzfläche liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 36/75 und 26/71, die im wesentlichen die Trasse der K 12, die auch im FNP dargestellt ist, planungsrechtlich absichern. Nach heutigem Erkenntnisstand ist der Bedarf für eine solche Trasse im Abschnitt zwischen Albert-Schweitzer-Straße und nördlich Reibenkamp nicht mehr gegeben. Die Verwaltung beabsichtigt die Aufhebung bzw. Änderung o.g. Bauleitplanung mit der Zielsetzung Sicherung des Freiraumes zu betreiben.

Eine weitere Baulast wird auf dem Grundstück der ehemaligen Zufahrt zur Bauschuttdeponie Hangetal und deren näheren Umgebung in Essen-Stoppenberg eingetragen. Die erarbeiteten Ersatzmaßnahmen sehen Bepflanzungen mit Baum- und Strauchgruppen und die Gestaltung des Landschaftsbildes vor.

Umweltbereich B "Luft"

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit einer Emissionszunahme durch Hausbrand und Kfz-Verkehr zu rech-

nen. Um diese Zunahme zu beschränken, wurde folgende textliche Festsetzung getroffen.

9. "Im Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen."

Umweltbereich D "Lokalklima"

Die kleinklimatischen Wirkungen der vorhandenen Freifläche zur Verbesserung des Bioklimas beschränken sich aufgrund der geringen Flächengröße im wesentlichen auf die Fläche selbst.

Durch die Bebauung werden sich die positiven bioklimatischen Eigenschaften des Grünflächenklimas verändern, da durch die Erwärmung von Gebäuden und Straßen die bodennahe Luftschicht erwärmt wird.

Die Fläche erfährt eine Veränderung der Klimaeigenschaften in Richtung des Klimatops "Stadtrandklima". Durch die Verringerung vorhandener Vegetationsbestände sind Auswirkungen auf die Filterfunktion der Fläche anzunehmen.

Zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens werden textliche Festsetzungen getroffen, die eine weitere Versiegelung des Bodens verhindern und eine Grundlage für die Ausgestaltung von Freiflächen und damit der Verbesserung der klimatischen Situation bilden sollen (siehe Umweltbereich A "Naturhaushalt und Landschaft").

Umweltbereich E "Gewässer"

Durch Versiegelung von Flächen aufgrund von Bebauung und Erschließung wird sich eine Veränderung des Abflußverhaltens von Niederschlagswasser und Beeinflussung der Höhe des Grundwasserspiegels ergeben. Eine Untersuchung hat ergeben, daß die Versickerung bei

den vorhandenen Löß- und Lößlehmböden mit Kf-Werten von < 10-8m/s nicht möglich ist. Die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist aufgrund der großen Entfernung, der topographischen Gegebenheiten und damit verbunden des hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes nicht angemessen.

Um den Verpflichtungen des § 51 a LWG nachzukommen, werden Regenrückhaltemaßnahmen und verzögerte Einleitung überschüssigen Niederschlagswassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation nach Maßgabe eines erarbeiteten technischen Konzeptes durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. Dies ist bis spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erfolgt.

Ferner wurde im B-Plan der Hinweis Nr. 2 aufgenommen, nach dem die Ausführung von befestigten Flächen mit durchlässigen Oberflächen vorzunehmen ist.

Umweltbereich H "Grünflächen und Erholung"

Mit Realisierung der geplanten Bebauung entfallen 26 Kleingärten / Grabeländer und die damit verbundene Erholungsnutzung. Ein Ersatz für entfallende Gärten wird vom Grundstückseigentümer geregelt, ist inzwischen mit den Betroffenen einvernehmlich vorgenommen worden und nahezu abgeschlossen.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Umweltbereich B "Luft"

Die im Rahmen des Pilotprojektes § 40 (2) BImSchG (Grobscreening) berechneten zu erwartenden Schadstoffkonzentrationen durch Straßenverkehr lassen folgenden Schluß zu:

Die geplanten Baumaßnahmen am östlichen Straßenrand der Unuhrstraße verändern die Strömungs- und Ausbreitungsverhältnisse der bisher gut durchlüfteten

Straße. Mit einer Zunahme der Immissionskonzentrationen ist zu rechnen, ein "Nahscreeninglauf" ist zu empfehlen, konnte bisher aber noch nicht durchgeführt werden. Die aktuelle Version der Untersuchung IMIS-Luft prognostiziert jedoch eine Konzentration unterhalb der Grenzwerte.

Umweltbereich F "Boden"

Umfangreiche Untersuchungen haben ergeben, daß im Verfahrensgebiet keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen auftreten. Die lokal vorgefundenen Altablagerungen geringen Ausmaßes (Hausmüll) werden im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben beseitigt. Dies wird durch Auflagen in der Baugenehmigung gewährleistet.

In der Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Das Verfahrensgebiet selbst ist davon nicht betroffen. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, ist vor Beginn der Einzelplanung mit dem Bergamt Gelsenkirchen Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können.

Umweltbereich I "Lärm"

Durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen ist eine Lärmbelastung vorhanden.

Die Untersuchungen zur Schallausbreitung ergaben eine Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Unsuhrstraße von bis zu 72 dB(A) tagsüber und bis zu 63 dB(A) bei Nacht. Diese Zahlenwerte überschreiten die Orientierungswerte nach DIN 18005. Für Innenschallpegel nach der VDI-Richtlinie 2719 sind für die Gebietskategorie WA 35 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts maßgeblich.

Der B-Plan trifft deshalb die textliche Festsetzung Nr. 4

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden an der Ostseite der Gebäude an der Karolingerstraße, an der Westseite der Gebäude an der Unsrstraße sowie an der Nordseite der Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zum Sportplatzgelände zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung getroffen. 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 zu Pkt. 5.5:

Es sind z. B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie erfüllen."

Umweltbereich J "Sonstige Immissionen"

Eine weitere Lärmbelastung stellt das nördlich angrenzende Sportplatzgelände dar. Die Untersuchungen ergaben eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte nach 18. BImSchV um bis zu 16 dB(A). Das vom RW TÜV durchgeführte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß bei Festsetzung von lärmschützenden Grundrissen sowie Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 aufgrund des Verkehrslärmpegels die o. g. Innenschallpegel eingehalten werden (siehe Umweltbereich I "Lärm").

Als weitere Maßnahmen zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

5. "Zum Schutz vor Sportlärm wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Die im WA₁-Gebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze ist als ein geschlossener Baukörper über die gesamte Länge dieser überbaubaren Grundstücksfläche auszubilden (abweichende Bauweise)."
6. "Wohnungsgrundrisse sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB so zu konzipieren, daß die Belichtungs- und Belüftungsflächen für Aufenthaltsräume nicht nach Norden, sondern zur immissionsabgewandten Seite orientiert sind."

Diese Festsetzungen bewirken auch, daß Aufenthaltsräume nicht von den Flutlichtanlagen des Sportplatzes negativ beeinflußt werden.

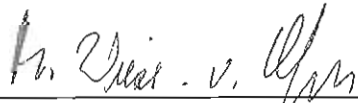
IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Karolingerstraße / Unsuhrstraße" hebt in seinem Geltungsbereich entgegenstehendes Planungsrecht auf, insbesondere den Bebauungsplan Nr. 18/73 "Altenessener Straße / Blücherstraße /

Unsuhrstraße", I. Änderung und Erweiterung und den
Durchführungsplan Nr. 157 "Viehofer Straße,
Blücherstraße, Karolingerstraße, Beisingstraße".

29. September 1997

Dezernat für Planung,
Bau und Boden



Dr.-Ing. Wiese v. Ofen



Amt für Stadtplanung und
Bauordnung



Franke