

Erstausfertigung

Stadt Essen
Stadtplanungsamt

Begründung* zum Bebauungsplan Nr. 6/93

"Bochumer Straße/Hünninghausenweg - Plesserpark-"
Stadtbezirk VII, Stadtteil Steele

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Angaben zum Planbereich
- III. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliche Konzeption
- IV. Planverfahren
- V. Geplante Festsetzungen
- VI. Sonstige Angaben
- VII. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen
- VIII. Auswirkungen der Planung
- IX. Zahlenwerte, Bodenordnung, Kosten
- X. Aufzuhebende Pläne und Entwicklung aus dem FNP

*)Gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der letztgültigen Fassung.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/93 "Bochumer Straße/Hünninghausenweg - Plesserpark" ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt:

- im Norden durch die Bochumer Straße
- im Osten durch die Krahwinkelstraße
- im Süden durch den Hünninghausenweg
- im Westen durch die Dreiringstraße.

II. Angaben zum Planbereich

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich

- "Wohnbaufläche"
- "Kerngebiet" sowie
- "Allgemeine Grün- und Freifläche" mit Zweckbestimmung Grünanlage und Spielbereich Typ B dar.

Das Verfahrensgebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 20/68 "Steele-Altstadt". Östlich an den Planbereich grenzen die rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 19/73 "Steele-Altstadt, VIII. Änderung" und Nr. 24/71 "Steele-Altstadt, II. Änderung". Südwestlich grenzt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 6/78 "Steele-Altstadt, IX. Änderung".

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan (1986) als "Wohnsiedlungsbereich" ausgewiesen. Im Spielplatzentwicklungsplan ist ein Spielbereich Typ B dargestellt.

Landschaftsschutzgebiete, Verbandsgrünflächen oder Wasserschutzzonen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Die äußere Erschließung ergibt sich aus der o.g. Abgrenzung des Planbereiches.

Der nordwestliche Teil des Gebietes grenzt an die bereits ausgebaute Fußgängerzone Bochumer Straße/Dreiringstraße der Steeler Altstadt. Dieser Eckbereich wird von einer Gebäudezeile mit Ladenlokalen gefaßt. Entlang der Straße Hünninghausenweg erstrecken sich II - III-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Gartengrundstücken. Im Westen grenzt bis zu IV-geschossige Bebauung an das Plangebiet.

Ein aufgrund seines historischen Baustils ortsbildprägendes Gebäude befindet sich im nordöstlichen Bereich an der Bochumer Straße Nr. 50. Dieses Gebäude sowie verschiedene Gebäude an der Straße Hünninghausenweg stehen unter Denkmalschutz und werden als solche nachrichtlich übernommen.

Das Verfahrensgebiet weist neben der vorhandenen Bebauung entlang der Bochumer Straße und der Straße Hünninghausenweg größere unversiegelte Flächen im Innenbereich auf. Zur Zeit wird dieser Innenbereich intensiv als wilder Parkplatz genutzt.

Die Stellplatzfläche wird umrahmt durch einen älteren Baumbestand.

An der Bochumer Straße neben Haus Nr. 50 befindet sich eine Platane mit einem Stammumfang von 4,75 m, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Nähere Angaben zum Thema "vorhandene Grünstrukturen" werden unter Pkt. VII gemacht.

III. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliche Konzeption

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20/68 "Steele-Altstadt" soll der vorliegende B-Planentwurf die derzeit desolat wirkenden Freiflächen einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuführen und stellt somit ein Konzept für eine den Anforderungen des Stadtteils Steele entsprechende Nutzung dar.

Die wesentliche Zielsetzung des aufzustellenden B-Planes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung

- von ca. 80 Wohneinheiten (WE),
- von zwei Tiefgaragen zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze,
- einer Tageseinrichtung für ca. 60 Kinder,
- eines Spielbereiches Typ B sowie
- einer öffentlichen Grünanlage.

In dem neu auszuweisenden Wohngebiet soll Planungsrecht für die Realisierung von ca. 80 WE in IV-geschossiger Bauweise geschaffen werden. Der Ausschluß bestimmter Nutzungsarten wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 erreicht.

Im Zuge der B-Planneuaufstellung wird das südwestliche Baugebiet von "Reines Wohngebiet" in "Allgemeines Wohngebiet" umgestuft, womit in zulässigem Maße die Errichtung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, möglich ist. Darüber hinausgehende, verkehrs- bzw. publikumsintensive Nutzungsarten wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe, Tankstellen u.a. sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Pkt. V.1).

Das Baugebiet Hünninghausenweg 73-95 wird als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Um die städtebauliche Struktur des Stadtteils Steele zu erhalten, wird für den nordwestlichen Bereich des Baublocks aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 20/68 die Festsetzung "Kerngebiet (MK)" übernommen.

Es ist vorgesehen, abweichend vom rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 20/68 "Steele-Altstadt", der zwei VII-geschossige Wohnhäuser mit einem Kindergarten an der Kreuzung Hünninghausenweg/Dreiringstraße vorsieht, die geplante Bebauung entlang der Dreiringstraße und parallel zum Blockbinnenweg durchzuführen. Die dreigruppige Tageseinrichtung für Kinder soll westlich an die vorgesehene Grünanlage an der Krahwinkelstraße anschließen.

Aus stadtgestalterischer Sicht bietet es sich an, die nicht mehr vorhandene ursprüngliche Blockrandbebauung in moderner Formensprache zu vervollständigen. Dabei soll die vorhandene Struktur hinsichtlich der Geschossigkeit, der Gebäudetiefen und der Gestaltung insbesondere der Ladenzonen aufgegriffen und berücksichtigt werden.

Ein städtebaulich vertretbarer Übergang von den unter Denkmalschutz stehenden dreigeschossigen Gebäuden im Hünninghausenweg zu der geplanten viergeschossigen Neubebauung ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Geschoßhöhen. So wurde in der Vergangenheit bei Altbauten in der Regel mit Geschoßhöhen von ca. 3,5 m gearbeitet, wohingegen bei heutigen Planungen mit Höhen von ca. 2,75 m gearbeitet wird. Dies bedeutet, daß die vorhandene dreigeschossige Altbebauung hinsichtlich des höhenmäßigen Erscheinungsbildes einen städtebaulich vertretbaren Übergang zu einer viergeschossigen Neuplanung darstellt.

Der B-Planentwurf ist so erarbeitet worden, daß die Geschoßfläche der Neuplanung die planungsrechtlich mögliche Geschoßfläche des B-Planes Nr. 20/68 nicht wesentlich überschreitet.

Aufgrund der hohen Versiegelungsrate und des geringen Vegetationsanteils im gesamten Innenstadtbereich von Steele ist die Bebauung so geplant worden, daß ein Großteil der vorhandenen Grün- und Freiflächen erhalten bzw. neue Grünflächen geschaffen werden können. Die Durchblickmöglichkeit von der Straße Eickelkamp in den durchgrünten Blockinnenbereich ist dabei gewünschtes städtebauliches Ziel.

Eine relativ dichte Bepflanzung südlich der Blockbinnenstraße ergibt eine sinnvolle räumliche Abschirmung der geplanten zur vorhandenen Bebauung.

Die Erschließung erfolgt in Verlängerung der Straße Eickelkamp über eine Stichstraße mit Wendehammer, die bis zu der Einfahrt für die geplante Tiefgarage des geplanten Geschäftshauses den Blockbinnenverkehr aufnehmen soll und im Osten die öffentliche Grünanlage erreicht.

Die erforderlichen Stellplätze für die weitere Neubebauung sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Bei der Zu-/Abfahrt vom Hünninghausenweg, wie sie die geänderte Planfassung vorsieht, ergeben sich mehrere Vorteile: Zum einen sind die Wege zur Tangentialstraße (Henglerstraße) relativ kurz. Außerdem wird die Dreiringstraße verkehrlich entlastet und der dortige Straßenausbau (Stellplätze mit Parkuhren) bleibt erhalten, so daß über die Dreiringstraße/Eickelkamp nur noch der Anliegerverkehr (TG Geschäftshaus, Kita-Zubringer, Anlieferung der Geschäfte Bochumer Straße) anfallen wird. Darüber hinaus ermöglicht der Zweirichtungsverkehr im Hünninghausenweg ein Abfließen des Verkehrs sowohl in östliche als auch in westliche Richtung.

Die Lage der Rampe der TG ist so geplant worden, daß das Wurzelwerk der eindrucksvollen Platane am Hünninghausenweg (16 m Kronendurchmesser) nicht berührt wird und dieser Baum somit erhalten bleiben kann. Die Entfernung der TG-Rampe von der Bebauung am Hünninghausenweg beträgt ca. 22 m, so daß eine mögliche Beeinträchtigung der Anwohner durch Geräusche oder Immissionen ausgeschlossen werden kann, da von einer Einhausung der Rampe ausgegangen werden kann. Die Parkplatznutzung gegenüber der Rampe ist unsensibel, so daß auch hier keine unmittelbare Beeinträchtigung gegeben ist. Die Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen zur Entlüftung der Tiefgarage ist aufgrund der möglichen großzügigen Abstände zu den Wohngebäuden nicht erforderlich.

Zur Zeit herrscht in Steele eine Unterversorgung mit Tageseinrichtungen für Kinder, so daß Bedarf für weitere Einrichtungen besteht.

Im vorliegenden Falle wurde der Standort zentral gewählt, eingebettet in den durch Grün geprägten Blockinnenraum und angrenzend an die östliche öffentliche Grünfläche. Für das Grundstück, auf dem die Tageseinrichtung erstellt werden soll, muß ein Teil der vorhandenen öffentlichen Grünfläche in Anspruch genommen werden, um die erforderliche Grundstücksmindestfläche zu erreichen.

Im Hinblick auf die sensible Nutzung Kita/Spielbereich behält der Baublock im Westen, an der Einmündung der Sticherschließungsstraße und im Osten durch die Grünanlage seine Öffnungen. Damit ist zum einen eine gute Durchlüftung gegeben, zum anderen können die zum Teil alten Baumbestände erhalten bleiben und durch weitere Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) eine Grünverbindung zur bestehenden Grünanlage im Osten geschaffen werden.

Das in Nord-Süd-Ausrichtung am Kopf des Wendehammers vorgesehene Kita-Gebäude stellt somit einen funktionell sinnvollen Übergang von der Tageseinrichtung zum öffentlichen Grün dar.

Im Bereich der Tageseinrichtung ist durch den Wendehammer eine Möglichkeit gegeben, Kinder, die mit dem PKW gebracht und abgeholt werden, ein- und aussteigen zu lassen, so daß die Sicherheit der Kinder gewährleistet ist. Die weitere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt letztendlich durch die Ausbauplanung bzw. durch verkehrsregelnde Maßnahmen.

Die geplante Stichstraße hat außerdem die Funktion, den B-Planbereich für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten und insbesondere eine gute Erreichbarkeit des kleinen Parks mit Spielplatz für die Anwohner zu gewährleisten. Der Park in seiner heutigen Form leidet an der fehlenden Westanbindung.

IV. Planverfahren

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 - WoBauEr1G -) durchgeführt werden, dessen besondere Vorschriften im Rahmen ihres Anwendungsbereiches gemäß Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz bis zum 31.12.97 befristet sind und anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) oder ergänzend dazu gelten.

Die Anwendung des unter Artikel 2 des v. g. WoBauEr1G 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 auf 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 jüngeren und mittleren 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. 302.850 (Stand: 31.12.1993). Der Anteil der Ein- und Zweipersonen-Haushalte beläuft sich dabei auf ca. 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 - 7523 Vermittlungen	
1989 - 6493	"
1990 - 5538	"
1991 - 4755	"
1992 - 5031	"
1993 - 5014	"
- 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 Jahre 1988 eine negative Trendwende eingetreten. Die Zahl der Wohnungsneubaufertigstellungen p.a. in den Jahren 1980-1987 lag zwischen 1243 (1986) und 1755 (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 WEhat sich in den vergangenen Jahren drastisch reduziert. Nach Einschätzung des Fachamtes wird sich der Bestand an Sozialwohnungen bis zum Jahre 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 (rd. 4.900 WE). Die Nachfrage nach 5.500 Pflegeplätzen kann voraussichtlich nicht befriedigt werden.

Im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes für den B-Planentwurf "Bochumer Straße/Hünninghausenweg-Plesserpark" ist folgendes festzuhalten:

Die wesentliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung einer Wohnbebauung mit ca. 80 Wohneinheiten.

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

V. Geplante Festsetzungen

1. Wohngebiet

Neubebauung

Die Neubebauung (WA₁) ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,2 und einer max. IV-Geschossigkeit festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine städtebaulich wünschenswerte Verdichtung der Wohnbebauung in diesem innerstädtischen Kernbereich ermöglicht.

Um zu gewährleisten, daß das Projekt mit der näheren Umgebung städtebaulich korrespondiert, ist als Dachform das Satteldach sowie die zusätzlich maximale Firsthöhe mit 76,85 m ÜNN festgesetzt worden. Hierbei wurde der nach Landesbauordnung NW zulässige Dachgeschoßausbau berücksichtigt. Auch unter dem Gesichtspunkt der Gewährleistung der Besonnungsverhältnisse der Nachbarschaft sind die fixierten Gebäudehöhen für einen innerstädtischen Standort verträglich.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Um sowohl für diesen innerstädtischen, an ein Kerngebiet (Geschäftsstraße) angrenzenden Bereich mit seinem typischen WA-Gebietscharakter einen Nutzungsmix zuzulassen als auch den Bedürfnissen der Anwohner nach Ruhe und Wohnqualität ausreichend Rechnung zu tragen, wurden die folgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

"In dem WA1-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig."

"In dem WA1-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

Mit den v.g. textlichen Festsetzungen wird die Intention verfolgt, den Status Quo des gesamten Planbereiches in städtebaulicher bzw. nutzungsspezifischer Hinsicht weitestgehend zu erhalten. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 20/68 sah eine Bestätigung der Altbebauung am Hünninghausenweg als Reines Wohngebiet vor. Diese Festsetzung übernimmt auch der vorliegende Planentwurf Nr. 6/93. Die Wohnbebauung westlich der Dreiringstraße südlich Eickel

kamp war seinerzeit als WA-Gebiet planungsrechtlich gesichert worden. Die VII-geschossigen Punkthochhäuser im Plesserpark waren als WR-Gebiet festgesetzt worden.

Die Festsetzung des neuen Wohnquartiers im B-Plan 6/93 als Allgemeines Wohngebiet ergibt sich aufgrund des für diesen Bereich typischen Nutzungsmixes der einzelnen Baugebiete: Von Westen her (Dreiringstraße südl. Eickelkamp) wird die besondere Art der baulichen Nutzung als WA-Gebiet übernommen und geht dann in ein WR-Gebiet am Hünninghausenweg über. Von Norden ergibt sich ebenfalls ein sinnvoller städtebaulicher Übergang von dem MK-Gebiet an der Bochumer Straße über das geplante WA-Quartier hin zum WR-Gebiet am Hünninghausenweg. Eine Festsetzung der Neubebauung als WR-Gebiet erscheint aufgrund der Verkehrsfrequenz der Dreiringstraße bzw. des Andienungs- und Erschließungsverkehrs in der geplanten Stichstraße städtebaulich nicht sinnvoll.

Gleichwohl wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 versucht, unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von kleineren Läden und anderen gebietstypischen Einrichtungen sowohl noch einen Nutzungsmix zuzulassen als auch der Schutzwürdigkeit der Anwohnerinteressen nach einer vorwiegenden Wohnnutzung Rechnung zu tragen, ohne die besondere Eigenart des Gebietes als Kernbereich im Stadtteilzentrum Steele zu verändern.

Da die Einkaufszone der Bochumer Straße an das B-Plangebiet angrenzt, wird ein Ausschluß von für ein WA-Gebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetrieben als ver-

tretenbar angesehen, zumal der Planbereich im Hinblick auf die o.g. Fußgängerzone infrastrukturell ausreichend mit derartigen Einrichtungen versorgt ist.

Darüber hinaus sind die für ein WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergung, Gewerbe, Verwaltung, Gartenbau, Tankstellen) ausgeschlossen worden, weil in diesem innerstädtischen Wohnbereich derartige Nutzungsarten tlw. als atypisch bzw. nicht standortgerecht angesehen werden können.

Durch den Ausschluß der o.g. Nutzungsarten wird somit dem Nachbarnschutz durch die damit verbundenen Minderungen der Verkehrsfrequenz und des Publikumsverkehrs (z.B. Biergärten) in ausreichendem Maße Rechnung getragen, ohne den typischen Gebietscharakter als WA-Bereich aufzugeben.

Freiraumqualität

Um eine gewisse Freiraumqualität zu erreichen, werden außerdem folgende textliche Festsetzungen getroffen, die eine Grundlage für die den ökologischen Ansprüchen gerecht werdende Ausgestaltung dieser Freiflächen bilden sollen:

"In dem WA₁-Gebiet sind gem. § 12 (4) BauNVO die notwendigen Stellplätze und die zugehörigen Nebeneinrichtungen nur in der festgesetzten Tiefgarage zulässig."

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

Die Tiefgarage im WA₁-Gebiet ist mindestens 80 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.

In dem WA₁-Gebiet ist die mit a gekennzeichnete Fläche zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Es sind heimische Laubgehölze zu verwenden,

deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet."

Aus den Erkenntnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung (s. VII.) wurde eine Erhaltungsfestsetzung für Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vorgenommen.

Bestätigung der vorhandenen Wohnbebauung

Das unter Denkmalschutz stehende Haus Bochumer Straße Nr. 50 (WA) wird max. III-geschossig mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 bestätigt.

Bestätigt wird ebenfalls die Wohnbebauung am Hünninghausenweg als WR-Gebiet mit einer max. III-Geschossigkeit und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0, die den Rahmen der tatsächlichen Ausnutzung widerspiegeln. Lediglich östlich des Hauses Hünninghausenweg 85 wird die Bautiefe durch Versprung der rückwärtigen Baugrenze von 14 m auf 16 m aufgeweitet, um die vorhandenen Hauptwohngebäude nicht anzuschneiden. Dies wäre nicht zu rechtfertigen.

Zwei erhaltenswerte Bäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Städtebauliche Veränderungen sind hier nicht vorgesehen.

2. Kerngebiet

Die Bebauung nördlich des Blockbinnenweges wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Charakters bestätigt und als eingeschossiges (an der Stichstraße) bzw. max. viergeschossiges (Bochumer Straße/Dreiringstraße) Kerngebiet mit einer GRZ von 0,9 und einer GFZ von 2,5 festgesetzt.

3. Fläche für den Gemeinbedarf

Die Tageseinrichtung für Kinder wird bedarfsgerecht (s. auch III.) eingeschossig mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

4. Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche an der Krahwinkelstraße wird als "Öffentliche Grünfläche, Spielbereich Typ B" festgesetzt. Der nordwestlich anschließende Grünbereich östlich des Wendehammers wird als "Öffentliche Grünfläche, Grünanlage" festgesetzt. Hierbei ergibt sich ein funktionell sinnvoller Übergang von der Grünanlage in den Spielbereich.

5. Verkehrsflächen

Der Hünninghausenweg sowie die im Verfahrensgebiet liegenden Teile der Krahwinkelstraße und der Dreiringstraße sind in ihren heutigen Ausmaßen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Da die Ladenzone an der Bochumer Straße nur von hinten über die geplante Stichstraße angedient werden soll, ist auf eine Festsetzung der Erschließungsstraße als "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" (Mischverkehrsfläche) verzichtet worden. Um die Verkehrssicherheit der Fußgänger in diesem Bereich zu erhöhen, erscheint es sinnvoller, den Gehweg vom Fahrverkehr zu trennen.

Die Stichstraße wurde entsprechend dem zu erwartenden Blockbinnenverkehr dimensioniert. Sie dient gleichzeitig der notwendigen Erschließung der Gemeinbedarfsfläche.

Entlang der Bebauung der Stichstraße (verlängerter Eickelkamp) ist die Anlage von ca. 8 öffentlichen Stellplätzen möglich.

6. Ruhender Verkehr

Zur stadtverträglichen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird sowohl für das MK- als auch für das WA₁-Gebiet eine entsprechende Tiefgarage festgesetzt. Mit den zugehörigen Ein- und Ausfahrtsbereichen und den Gestaltungsvorschriften kann eine schonende Einbindung in das Umfeld erfolgen.

VI. Sonstige Angaben

1. Sanierungsgebiet

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/93 liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Essen-Steele.

2. Altlasten

Über den gesamten Verfahrensbereich liegen detaillierte Informationen zum Umweltmedium Boden vor. So ist der östliche Bereich als Altlastenverdachtsfläche unter der Ordn.-Nr. 34/2.19 (Verfüllung) registriert.

2.1 Geplante öffentliche Grünfläche

Mit Datum vom 27.09.91 wurden die Ergebnisse eines Bodengutachtens vorgelegt, welches den östlichen Teilbereich des Verfahrensgebietes abdeckte (öffentliche Grünfläche im B-Plan Nr. 20/68). Der Standort konnte als Verfüllung mit technologischen Substraten verifiziert werden, der eine Belastungssituation durch Benzo(a)pyren, polychlorierte Biphenyle, Cadmium, Chrom und Blei aufweist.

Beurteilungsgrundlage war der Erlaß "Metalle auf Spielplätzen" des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS-Erlaß 1990), der in die Richtwerte I und II differen-

ziert. Bei Überschreitung des RI kann eine langfristige Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden. Wird RII überschritten, dann sind aufgrund einer akuten Gefährdung im Spielbereich Sofortmaßnahmen durchzuführen.

Grundlage zur Einschätzung der PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) war der "Leitfaden Bodensanierung" der Niederlande (Hollandliste 1990), wobei der B-Wert (Prüfwert für weitere Untersuchungen) ausschlaggebend ist. Die Gelände- und Laborarbeiten wurden an das Chemische Laboratorium Dr. Wessling, Altenberge, vergeben.

Ein erheblicher Teil der untersuchten Fläche befindet sich auf der registrierten Altlastenverdachtsfläche Nr. 34/2.19 (Verfüllung). Die Profilbeschreibungen dokumentieren eine Vielzahl technogener Substrate (Bauschutt, Asche, Schlacke, Glas), die in den Boden eingebracht worden sind.

In sämtlichen Bohrbereichen mußten Richtwertüberschreitungen festgestellt werden. Als Hauptproblemgruppen bildeten sich Benzo(a)pyren und die Schwermetalle Cadmium und Blei heraus. Richtwert-II-Überschreitungen (MAGS 1990) oder C-Wert-Überschreitungen wurden nicht ermittelt, so daß ein akutes Handeln nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen der Grünanlage unter Schaffung von Spielbereichen sind jedoch -abhängig von dem jeweiligen aktuellen Bodennutzungstyp- Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die von einer Verdichtung der Bepflanzung zur Verhinderung freier Bodenstellen bis zu einem erforderlichen Bodenaustausch auf 30 - 40 cm bzw. einer Bodenüberdeckung mit 30 - 40 cm unbelastetem Boden mit Einbau eines Geotextils reichen.

2.2 Geplante Tageseinrichtung für Kinder

Mit Datum vom 16.12.1993 wurde das Ergänzungsgutachten für die geplante Kita vorgelegt. Die Untersuchung bezog sich auf die Gesamtfläche der geplanten Kita, die zur Zeit vollständig als Abstellfläche für Kfz. benutzt wird.

Das Bodenprofil enthielt eine Vielzahl technogener Beimengungen mit erheblichen Beimengungsgraden. Zu nennen sind Komponenten des Bauschutts (Ziegel, Mörtel, Beton), Schlacken (Hochofenschlacke), Aschen (Rostasche), Bergematerial und Kohlengrus. Dominant war der Bauschutt.

Grundlage der Bewertung waren die Richtwerte des o.g. MAGS-Erlasses sowie der Hollandliste. Für die Metalle Arsen und Chrom wurden Überschreitungen des Richtwertes I, bei Chrom im Oberboden sogar Überschreitungen von RII festgestellt. Außerdem lag die Benzo(a)pyren-Konzentration über dem für Spielanlagen tolerablen Wert. Nimmt man die erhöhten Bleigehalte in 30 bis 60 cm Tiefe, die in den Untersuchungen von 1991 auf der östlichen Parkplatzfläche festgestellt wurden, hinzu, dann läßt sich zusammenfassend ausführen, daß der Boden der Parkplatzfläche bis ca. 65 cm Tiefe belastet ist.

Die spezielle Nutzung des Bereiches als Fahrzeugstellfläche läßt sich an den leicht erhöhten Mineralölkohlenwasserstoffgehalten (Ölverluste) und der erhöhten elektrischen Leitfähigkeit (Salzeintrag) ablesen.

Akuter Handlungsbedarf besteht für diesen Bereich jedoch nicht, da derzeit dort keine sensible Nutzung stattfindet und andere Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden. Für diejenigen Teilbereiche der heutigen Parkplatzfläche, die für eine sensible Nutzung (Spielanlage oder Außenanlage Kita) vorgesehen sind, besteht alternativ folgender Sanierungsbedarf:

- Bodenaustausch auf 30 - 40 cm Tiefe (abzufahrendes Material ist tauglich für Deponieklasse II) oder
- Bodenauftrag mit mindestens 30 - 40 cm nachweislich unbelastetem Boden.

2.3 Geplantes Wohnquartier

Mit Datum vom 27.04.94 wurde das entsprechende Gutachten vorgelegt. Zur Bewertung der aus diesem Bereich untersuchten Bodenproben wurde in erster Linie auf die nutzungs- und schutzbezogenen Orientierungswerte von Schadstoffen in Böden nach Eickmann und Kloke zurückgegriffen.

Im gesamten Bereich liegen im Oberboden erhöhte Schadstoffgehalte des Schwermetalls Chrom vor. Dabei wird der Bodenwert (BW) II für die Nutzungsarten Parkanlage und Kinderspielplatz flächendeckend und zwar zum Teil recht deutlich überschritten. Auch der Prüfwert B der Hollandliste wird in mehreren Bodenproben überschritten. Lokal waren ebenfalls erhöhte Nickelgehalte festzustellen. Auch die PAK-Gehalte liegen lokal in erhöhten Konzentrationen im Oberboden vor. Dabei kommt es lokal zu Überschreitungen des Prüfwertes B der Hollandliste bzw. des BW II für die Nutzungsarten Parkanlage und Kinderspielplatz.

Durch die festgestellten Verunreinigungen wird eine sensible Nutzung (Hausgärten, Kinderspielplatz) nur durch zusätzliche Sicherungsmaßnahmen möglich. So sollte der gesamte Bereich für eine parkähnliche Nutzung (Wiese, Buschwerk, Blumenbeete) mindestens mit 35 cm sauberem, kulturfähigem Boden abgedeckt werden, um das bestehende Risiko über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschalten.

Weitergehende Sanierungsmaßnahmen werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand als nicht notwendig angesehen, da ein erhöhtes Risiko für das Grundwasser offenbar nicht vorliegt.

Sollte ein privater Kinderspielplatz in diesem Bereich vorgesehen werden, wird für den Bereich des Spielplatzes ein Austausch der auffälligen Oberbodenschicht z.B. mit nachweislich sauberem, gewachsenem Boden angeraten.

Aufgrund des geringen Nitratgehaltes des anfallenden Bodenaushubs besteht die Möglichkeit, das Material auf eine Deponie der Klasse II zu verbringen.

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 entsprechend durchgeführt.

Danach kann der B-Plan erst in Kraft treten, wenn durch geeignete rechtliche Instrumente (z.B. Baulasten) die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung gesichert ist. Daraus folgt, daß der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan nur im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Instrumenten gefaßt werden kann (hier: Eintragung der Baulast vor Satzungsbeschluß).

3. Entwässerung

Die entwässerungstechnische Erschließung der geplanten Bebauung kann grundsätzlich über die vorhandene Abwasseranlage in der Dreiringstraße und im Blockbinnenweg sichergestellt werden.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, daß die Geschoßfläche des vorliegenden B-Planentwurfes die Geschoßfläche des B-Planes Nr. 20/68 "Steele-Altstadt" im vorliegenden Geltungsbereich nicht wesentlich überschreitet (1,99 ha zu 2,01 ha), so daß für das Schmutzwasser entwässerungstechnisch keine nachweisbare Verschlechterung durch die Neuplanung gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo eintritt.

Vor dem Hintergrund der abwasserwirtschaftlichen Problematik im Essener Süden soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Auch hier entsprechen sich altes und neues Planungsrecht in etwa (1,32 ha zu 1,35 ha). Es ist beabsichtigt, eine lokale, auf das Plangebiet bezogene Versickerungsanlage im Bereich der Freifläche zu installieren. Dies bedeutet hinsichtlich der heutigen Möglichkeit, bestehendes Planungsrecht des B-Planes Nr. 20/68 auszuschöpfen eine Entlastung der Entwässerungsanlagen und letztlich des Gewässers sowie eine schadlose Anreicherung des Grundwassers. Die rechtliche Regelung wird durch die Eintragung einer Baulast vor Satzungsbeschluß sichergestellt werden.

4. Baulastproblematik

Auf dem im B-Plan-Gebiet gelegenen Hauptbaugrundstück Gemarkung Steele, Flur 13, Flurstück 300, liegt eine Stellplatzverpflichtung von 91 Plätzen (Baulast) für drei Wohn- und Geschäftshäuser an der Bochumer Straße bzw. Eickelkamp. Eine Unterbringung dieser Baulaststellplätze in einem zusätzlichen Tiefgaragengeschoß der Neubaumaßnahme ist wirtschaftlich nicht vertretbar, so daß beabsichtigt ist, diese Baulast auf das städtische Parkhaus Steele-Ost/Käthe-Kollwitz-Straße 2 zu übertragen. Im Gegenzug wird der Bauträger das Parkhaus sanieren. Der Umfang der Arbeiten würde bereits in Abstimmung mit dem Bauträger von der Verwaltung festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Sanierung des Parkhauses soll auch die mehrfach geforderte zusätzliche Anbindung von der Grenoblestraße hergestellt werden.

III. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Hinweise

- (a) In den Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen,

daß die Grundlage für die Spielplatzplanung - Spielbereich Typ B - der Runderlaß des Innenministers NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974 S. 1072) und vom 29.03.1978 (MBI. NW 1978 S. 649) in der jetzt gültigen Fassung ist.

- (b) Ebenfalls als Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen, daß für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982) gilt.
- (c) Desweiteren ist der Hinweis enthalten, daß das gesamte Verfahrensgebiet im Bereich der Umlegung "Dreiringstraße/Hünninghausenweg" - U5/66 - (mit Ausnahme von Flurstück 155 tlw.) liegt.

2. Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan enthält die Kennzeichnung, daß die im Verfahrensgebiet durch Signatur gekennzeichnete Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Der Bebauungsplanentwurf enthält für das Gebäude Bochumer Str. Nr. 50 sowie für Gebäude an der Straße Hünninghausenweg die nachrichtliche Übernahme "Denkmalschutz". Außerdem wurde die Platane westlich des Gebäudes Bochumer Str. Nr. 50 nachrichtlich als "Naturdenkmal" übernommen.

VII. Auswirkungen der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung UVP)

- Ergebnis der weiterführenden Prüfung

Die UVP ist ein systematisch-analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens (Früherkennungssystem).

Die Bewertung der Umweltverträglichkeit hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Ausgangssituation

Die Grünstrukturen im Planungsraum beschränken sich aufgrund der intensiven Nutzungen auf

- eine öffentliche Grünfläche (Rasenfläche, Einzelbäume und Sträucher) westlich der Krahwinkelstraße,
- eine Rasenfläche mit angrenzenden Bäumen und Sträuchern im Eckbereich Hünninghausenweg/Dreiringstraße,
- eine "Restvegetationsfläche" zwischen den Gartengrundstücken und dem Parkplatz (Gräser, Hochstauden, Sträucher und Einzelbäume) sowie
- alte Einzelbäume auf den Zwischenflächen der Parkbuchten und auf dem Parkplatz.

Starke Beeinträchtigungen ergeben sich hier durch parkende Pkw und unerlaubte Abfallbeseitigung (Elektrogeräte etc).

Die Grünanlage und die Randbereiche der restlichen Freifläche werden von bis zu ca. 80-jährigen, überwiegend bodenständigen Einzelbäumen bestanden, die teilweise eine schlechte Vitalität aufweisen.

Insbesondere die zusammenhängenden Vegetationsbestände mit den älteren Einzelbäumen in der Grünfläche und im südwestlichen Plangebiet bieten im freiraumarmen Kerngebiet von Steele einen der wenigen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Den Baumreihen entlang der Straßen kommt ferner eine Bedeutung als Vernetzungselemente zu benachbarten Freiräumen zu.

Der ökologische Wert der Vegetationsbestände im Plangebiet wird jedoch dadurch gemindert, daß die Freifläche isoliert liegt, einem hohen Nutzungsdruck sowie permanenten Störungen ausgesetzt ist und vie-

Te ältere Einzelbäume und Gehölze der Brachfläche aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen eine schlechte Vitalität und damit ein geringes Entwicklungspotential aufweisen.

Die älteren Einzelbäume in der öffentlichen Grünfläche und im südwestlichen Plangebiet sowie die Baumreihen insbesondere entlang der Dreiringstraße und des Hünninghausenweges haben eine Bedeutung als ortsbildprägende Elemente inmitten eines stark verdichteten Stadtteils.

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1 Umweltbereich 'Naturhaushalt und Landschaft'

Durch die geplante Verdichtung der Wohnbebauung wird sich der Versiegelungsgrad des Verfahrensgebietes geringfügig erhöhen.

Von den im Verfahrensgebiet vorhandenen rd. 70 Bäumen mit einem Stammumfang größer als 0,6 m werden rd. 5 Bäume durch die Planung (Wohnen, Tiefgarage) verdrängt.

Die Realisierung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Planungsziele eröffnet jedoch die Möglichkeit, auf bisher verdichteten, vegetationsfreien und durch ihre Nutzung als Stellplätze belasteten Flächen, zusätzlich zu den vorhandenen bzw. als Ersatz für die in Anspruch genommenen Grünbereiche, neue grüne Freiflächen zu schaffen.

Durch das Vorhaben treten in gewissem Umfang Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere durch die Inanspruchnahme von kleineren Grünflächen, auf.

Aus diesem Grunde wurde die Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben für diesen Umweltschutzbereich als "eventuell erheblich" eingestuft und eine weiterführende, ausführliche UVP durchgeführt. Als Resultat dieser UVP ergibt sich, daß aufgrund der im folgenden genannten Ausgleichsmaßnahmen davon auszugehen ist, daß die Freiraumqualität dieses Bereiches teilweise gewahrt bzw. wie-

derhergestellt werden kann und verbleibende Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

Planerische Konsequenzen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des geringen Vegetationsanteils im gesamten Innenstadtbereich von Steele ist die geplante Neubebauung in Abkehr des geltenden Planungsrechts hauptsächlich entlang der Straßen als Ergänzung zur vorhandenen Bebauung vorgesehen worden. Aufgrund dieser geplanten Straßenrandbebauung wird eine weitgehende Erhaltung vorhandener bzw. eine Schaffung neuer Grün- und Freiflächen ermöglicht.

Die alten Einzelbäume, die von der geplanten Neubebauung nicht betroffen werden, sollen in die Außenanlagen (Freiflächen) integriert und erhalten werden.

Der durch die Neuplanung verursachte zusätzliche Parkplatzbedarf soll unterirdisch durch den Bau einer Tiefgarage gedeckt werden.

Nach der Analyse "Grünflächenversorgung" ist der Verfahrensbereich durch den Steeler Stadtgarten und die Ruhrufergrünanlagen als versorgt anzusehen.

Die vorhandene kleine Grünanlage im östlichen Teil des Plangebietes hat eine besondere Bedeutung wegen ihrer engen Zuordnung zu den umliegenden Wohngebieten und Geschäften. Sie stellt einen überaus positiven Aspekt dar im Hinblick auf eine Stadtsanierung, die seinerzeit relativ wenig Rücksicht auf gewachsene Strukturen und vorhandenes Grün genommen hat. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, diese Grünanlage, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20/68 gesichert war, im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 6/93 planungsrechtlich zu bestätigen.

Ein wichtiges Element im Plangebiet sind die vorhandenen eindrucksvollen Einzelbäume bzw. Baumkulissen. Sie sollen aus diesem Grunde wesentlicher Grünbestandteil des Bereiches bleiben.

Insoweit wird dem Vermeidungsangebot für Eingriffe Rechnung getragen.

Dazu wurde im Dezember 1992 der gesamte Grünbestand im Plangebiet (ca. 72 Bäume) vermessungstechnisch nach Lage, Stammumfang und Kronendurchmesser erfaßt und im Maßstab 1:500 kartiert.

Mit Datum vom 22.04.94 wurde das Ergebnis einer für jeden Einzelbaum durchgeführten Vitalitätsabschätzung vorgelegt. Dieses ökologische Gutachten in Bezug auf den Erhaltungswert der einzelnen Bäume kommt zu dem Resultat, daß 13 Bäume -überwiegend im Bereich des geplanten Wohnquartiers- als nicht erhaltenswert einzustufen sind, da sie entweder irreparable Schäden aufweisen und die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist oder vitalitätsmäßig stark geschwächt bzw. bereits abgestorben sind.

Vor dem Hintergrund dieses Gutachtens wurde die Bebauung und die Lage/Zufahrt zur Tiefgarage so geplant, daß von den 59 erhaltenswerten Bäumen im Plangebiet lediglich 5 Bäume durch die Planung (Wohnen, Tiefgarage) verdrängt werden. Die erhaltenswerten Bäume auf dem Grundstück des geplanten Wohnquartiers und der Gemeinbedarfsfläche sind als solche im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt worden. Auf eine Festsetzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist verzichtet worden, da der Bestand dieser Bäume ohnehin nicht durch etwaige Baumaßnahmen gefährdet ist.

Um die Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsverminderung möglichst gering zu halten, wurde die Tiefgarage unter die geplante Wohnbebauung gelegt, um dadurch die Baumvegetation zu schonen und ihre ökologische und gestalterische Funktion zu erhalten. Außerdem wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 hinsichtlich des Ausschlusses oberirdischer Stellplätze im WA₁-Gebiet,

der Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage sowie der Festsetzung 'Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB die Freiraumqualität dieser Fläche teilweise wiederhergestellt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme für Gehölze, die beseitigt werden, wurde außerdem die Fläche südlich der Blockbinnenstraße mit der Festsetzung 'Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB versehen.

Somit können Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen direkt auf dem Eingriffsgrundstück festgesetzt werden. Eine Zuordnung von Festsetzungen im Sinne des § 8a BNatSchG erübrigt sich daher.

Ausgleichsmaßnahmen für die Gemeinbedarfsfläche sind nicht erforderlich, weil hier aufgrund der Realnutzung Parkplatz kein bzw. im Hinblick auf 'Freiraum' kein nennenswerter Eingriff stattfindet, der einen Ausgleich erfordern würde.

Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich für die vorhandene MK- und WA-Bebauung, der der B-Plan Nr. 6/93 einen geringen Veränderungsspielraum eröffnet, da dieses Baurecht bereits mit dem B-Plan Nr. 20/68 'Steele-Altstadt' gegeben war.

Die geringfügige Ausweitung der rückwärtigen Baugrenze im WR-Gebiet östlich des Hauses Hünninghausenweg 85 ist vom Umfang (von 14 m auf 16 m) äußerst gering, so daß in den Hausgärten nicht mit einem erheblichen Eingriff zu rechnen ist. Denkbare Beeinträchtigungen sind somit im Vergleich zu den übrigen Eingriffen hinzunehmen.

In Anbetracht des akuten Wohnraummangels und der günstigen Lage des Areals erscheint die Konkretisierung der Planungsziele durch den vorliegenden Bebauungsplan an dieser Stelle trotz des Eingriffs in vorhandenes Grün erstrebenswert. Insgesamt läßt sich daher festhalten, daß durch die Summe der v.g. Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Neuanlage von Grünstrukturen den Vorgaben des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des

Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Klimas hinreichend Rechnung getragen wird. Aus diesem Grunde soll nach Abwägung der Belange des Wohnungsbaus gegenüber den Umweltbelangen der Wohnnutzung der Vorrang gegeben werden.

1.2 Umweltbereich 'Gewässer'

Die geplante Bebauung der jetzigen Freifläche des Plesserparks würde durch das anfallende Niederschlagswasser bzw. häusliche Schmutzwasser zwangsläufig eine Belastung der ohnehin angespannten Abwassersituation im Essener Süden bewirken. Nur wenn neues Baurecht altes Baurecht im Umfang nicht wesentlich überschreitet und für den Kläranlageneinzugsbereich Steele eine Niederschlagswasserversickerung vorgenommen wird, dürfen Baurechte zugelassen werden.

Planerische Konsequenzen

Durch das Nichteinleiten des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation kann die zusätzliche Belastung der Kläranlage und des Gewässers gemindert werden. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern. Hierzu ist beabsichtigt, im Bereich der Freiflächen eine lokale Versickerungsanlage zu installieren, die das Niederschlagswasser wieder dem Grundwasser zuführt. Dies betrifft sowohl die geplante städtebaulich neu strukturierte Wohnbebauung als auch die Kindertragesstätte. Das vorhandene Baurecht für das MK-Grundstück wird lediglich bestätigt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde gutachterlich untersucht und bestätigt (Gutachten des Erdbaulaboratoriums Essen vom Juli und August 1995). Als Technik wird ein Mulden-Rigolen-System mit Ableitung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone vorgesehen. In Anbetracht der anstehenden Gesamtinvestitionen ist ein solches System wirtschaftlich zumutbar, zumal auch ein Teil der sonst üblichen Abwassergebühren entfallen. Die rechtliche Absicherung erfolgt durch die Eintragung einer Baulast vor Satzungsbeschluß (vgl. auch VI. 3).

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 Umweltbereich 'Boden'

Über den Verfahrensbereich liegen detaillierte Informationen zum Umweltmedium Boden vor:

- a) Die östliche Teilfläche ist als Altlasten-Verdachtsfläche unter der Ordn.-Nr. 34/2.19 (Verfüllung) registriert. Angrenzende Verdachtsflächen liegen außerhalb des Verfahrensgebietes und haben keine erkennbaren Auswirkungen auf den Planbereich.
- b) Ein im Jahre 1991 durchgeführtes Bodengutachten im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes konnte den Standort als Verfüllung mit technogenen Substraten nachweisen und stellte eine Belastungssituation durch verschiedene Schwermetalle fest.
- c) Ein im Dezember 1993 durchgeführtes Ergänzungsgutachten für den Bereich der geplanten Tageseinrichtung für Kinder hat ergeben, daß das Bodenprofil eine Vielzahl technogener Beimengungen mit erheblichen Beimengungsgraden enthält.
Auch hier wurde eine Belastungssituation durch verschiedene Schwermetalle festgestellt.
- d) Für das geplante Wohnquartier wurde im April 1994 ein entsprechendes Gutachten erstellt.
Es wurden erhöhte Schadstoffgehalte des Schwermetalles Chrom festgestellt. Lokal waren ebenfalls die Nickelwerte und die Konzentrationen der PAK-Gehalte im Oberboden erhöht.
Aus diesen Gründen wurde die Beeinträchtigung des Umweltschutzbereiches "Boden" als "eventuell erheblich" eingestuft.

Planerische Konsequenzen

Im Zusammenhang mit der Feststellung der Bodenbelastung wurden zugleich Verhaltensmaßnahmen für die geplante Umgestaltung der Grün-

anlage unter Schaffung von Spielbereichen gegeben. Detaillierte Sanierungsmaßnahmen sind auch für das westlich anschließende Grundstück der Kindertagesstätte sowie des geplanten Wohnquartiers erforderlich (s. Pkt. VI.2 'Altlasten'). Die planungsrechtliche Absicherung der Bodensanierung erfolgt gem. MURL-Erlaß durch die Eintragung einer Baulast vor Satzungsbeschluß.

VIII. Zahlenwerte, Bodenordnung, Kosten

1. Zahlenwerte

(a) Flächengrößen

Gesamtgröße des Verfahrensgebietes	ca. 2,68 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA ₁)	ca. 0,53 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,07 ha
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 0,46 ha
Kerngebiet (MK)	ca. 0,35 ha
Öffentliche Grünfläche, Spielbereich Typ B	ca. 0,30 ha
Öffentliche Grünfläche, Grünanlage	ca. 0,15 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,21 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,61 ha

(b) Art und Umfang der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA ₁)	
- Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,2
- Zahl der Vollgeschosse	max. IV
Allgemeines Wohngebiet (WA)	
- Grundflächenzahl	0,4
- Geschoßflächenzahl	1,0
- Zahl der Vollgeschosse	max. III

Reines Wohngebiet (WR)	
- Grundflächenzahl	0,4
- Geschoßflächenzahl	1,0
- Zahl der Vollgeschosse	max. III
Kerngebiet (MK)	
- Grundflächenzahl	0,9
- Geschoßflächenzahl	2,5
- Zahl der Vollgeschosse	max. I/IV
Tageseinrichtung für Kinder	
- Grundflächenzahl	0,4
- Geschoßflächenzahl	0,5
- Zahl der Vollgeschosse	I

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Neubaumaßnahme entlang der Dreiringstraße sowie Ecke Hünninghausenweg ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

3. Kosten

Straßenbau

Restausbau verlängerter Eickelkamp ca. 80.000,-- DM

von der Stadt zu tragende Kosten ca. 80.000,-- DM

IX. Aufzuhebende Pläne und Entwicklung aus dem FNP

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden B-Planes Nr. 6/93 gelten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/68 "Steele-Altstadt", soweit sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6/93 betreffen.

Der Bebauungsplan Nr. 6/93 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

28.09.1995

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung

Dr. Wiese-v. Ofen
Dr. Wiese-v. Ofen
Beigeordnete



Stadtplanungsamt

Franke
Franke
Amtsleiter