

STADT ESSEN
Stadtplanungsamt

1 . Ausfertigung

Begründung *)

zum Bebauungsplan Nr. 2/92

"Hinsbecker Hang / Kupferdreher Straße / Wohlgemuthweg"

Stadtbezirk: VIII, Stadtteil: Kupferdreh

*) Gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung

I N H A L T

- I. **Räumlicher Geltungsbereich**
- II. **Planungsrechtliche Situation**
 - 1. Regionalplanerische Vorgaben
 - 2. Darstellungen im Flächennutzungsplan
 - 3. Gemeindliche Fachplanungen
- III. **Planverfahren**

Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-
Erleichterungsgesetz
- IV. **Bestandsbeschreibung**
 - 1. Städtebauliche Situation
 - 2. Umweltsituation
- V. **Ziele und Zwecke der Planung**
- VI. **Planinhalte**
 - 1. Allgemeines Wohngebiet (WA₁)
 - 2. Allgemeines Wohngebiet (WA₂)
 - 3. Allgemeines Wohngebiet (WA), Reines Wohngebiet (WR)
 - 4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze
 - 5. Immissionsschutz
 - 6. Grünflächen
 - 7. Entwässerung
- VII. **Bergbauliche Situation, Altlasten**
- VIII. **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**
- IX. **Zahlenwerte und Nutzungen**

X. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

XI. Kosten und Finanzierung

XII. Aufzuhebende Pläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, liegt im Stadtteil Kupferdreh.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt durch:

- die Kupferdreher Straße,
- die Straße Hinsbecker Berg,
- die Straße Hinsbecker Hang,
- die nördliche Grenze des Grundstückes Hinsbecker Hang Hs.-Nr. 8,
- ein ca. 10 m langes Teilstück der nördlichen Grenze des Grundstückes Breddebuschhang Hs.-Nr. 17,
- die westliche und nördliche Grenze des Grundstückes Marienbergstraße Hs.-Nr. 80a und die westlichen Grenzen der Grundstücke Marienbergstraße Hs.-Nr. 80-72,
- die südlichen Grenzen der Grundstücke Marienbergstraße Hs.-Nr. 72a, Wohlgemuthweg Hs.-Nr. 11 bis in Höhe des Hauses Wohlgemuthweg Hs.-Nr. 16,
- eine an die rückwärtige Grundstücksgrenze im Bereich des Gebäudes Kupferdreher Straße Hs.-Nr. 33 angrenzende Grundstücksfläche mit einer Grundstückslänge von ca. 36 m und -breite von ca. 18 m,
- die südliche Grenze des Grundstückes Kupferdreher Straße Hs.-Nr. 29-33.

Der Verfahrensbereich wurde entlang der Grenze zwischen den Wohnhäusern Marienbergstraße Hs.-Nr. 72-74 und 72a um eine ca. 25 m lange und 3-10 m breite Fläche erweitert, um durch diese direkte Anbindung an die Marienbergstraße eine wünschenswerte Vernetzung mit den nordöstlich angrenzenden größeren Grün- und Freiflächen zu erreichen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Signatur des Planes im Maßstab 1 : 500.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Im Gebietesentwicklungsplan (GEP) wird das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

II.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein ca. 60 m breiter Streifen entlang der Kupferdreher Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Im östlichen Teilbereich der Freifläche stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls eine ca. 30 m breite Wohnbaufläche dar. Der mittlere Bereich und die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Hinsbecker Hang haben die Darstellung allgemeine Grün- und Freifläche mit dem Symbol Spielbereich B.

Die Stadt beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen mit einer Sozialstation entlang der Kupferdreher Straße und den Bau einer Altenwohnanlage im mittleren Bereich der Freifläche zu schaffen.

Im östlichen Bereich ist eine private Grünfläche - Parkanlage - sowie eine öffentliche Grünanlage - Spielbereich B - vorgesehen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit nicht den Festsetzungen im B-Plan.

Da der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigen wird und es dringend geboten ist, notwendigen Wohnraum zu schaffen, soll der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen des B-Planes berichtigt.

II.3 Gemeindliche Fachplanungen

Der Spielplatzentwicklungsplan der Stadt Essen stellt auf dem Freige-lände einen ca. 700 m² großen B-Spielbereich (Spielplatz im nahen

Wohnbereich für Kinder bis 15 Jahre) mit der Prioritätsstufe 4 dar. Der Spielplatz hat die Bezeichnung Nr. VIII/32/03 Wohlgemuthweg / Kupferdreher Straße.

III. 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 anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) oder ergänzend dazu gelten.

Die Anwendung des unter Artikel 2 des v. g. WoBauEr1G aufgeführten Maßnahmengesetz 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 alterngerechten Wohnungen wird erheblich steigen;
- die Zahl der Haushalte liegt bei rd. 302.850 (Stand 31.12.1993). Die Zahl der Ein- und Zweipersonen-Haushalte beläuft sich auf rd. 72 % (ca. 37 % und 35 %);
- prognostizierte Haushaltsgrößen (Personenzahl je Haushalt) wurden unterschritten;

- die vorausgesagte mittlere Wohnflächenversorgung (m^2/EW) wurde erheblich übertroffen;
- eine Erhöhung der Eigentumsquote wird zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führen. Die Wohnflächenversorgung je Person bei Eigentümern liegt nochmals um ca. 20 % höher.

b) Bestimmte Indikatoren der Wohnraumnachfrage belegen sehr bedenkliche Tendenzen:

- die Nachfrage nach preiswerten Sozialwohnungen ist groß. Die Zahlen der erfolgten Wohnungsvermittlungen öffentlich geförderter Wohnungen liegen bei:

1988 - 7.523 Vermittlungen

1989 - 6.493 Vermittlungen

1990 - 5.538 Vermittlungen

1991 - 4.755 Vermittlungen

1992 - 5.031 Vermittlungen

1993 - 5.014 Vermittlungen

- 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 1.243 (1986) und 1.755 (1984).

In den Jahren 1988 - 1993 lag die Zahl der Fertigstellungen p. a. nur noch zwischen 590 (1989) und 986 (1992);

- der Bestand an Sozialwohnungen

1985: 108.000 WE

1990: 88.000 WE

1993: 75.100 WE

hat sich in den vergangenen Jahren drastisch reduziert. Nach Einschätzung des Fachamtes wird sich der Bestand an Sozialwohnungen bis zum Jahr 2000 auf ca. 50.000 WE verringert haben. Dieser Rückgang kann nicht durch die Förderung neuer Sozialwohnungen ausgeglichen werden. Demgegenüber hat sich der Kreis der anspruchsberechtigten Haushalte durch die Anhebung der Einkommensgrenze (zum 01.10.1994) auf nunmehr 35 % erweitert;

- es besteht ein enormer Nachholbedarf an altersgerechten Wohnungen bis zum Jahr 2000 (rd. 4.900 WE). Die Nachfrage nach 5.500 Pflegeplätzen kann voraussichtlich nicht befriedigt werden.

C) Im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes für den B-Plan "Hinsbecker Hang/Kupferdreher Straße/Wohlgemuthweg" ist folgendes festzuhalten:

Die wesentliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von ca. 100 Altenwohnungen und ca. 20 sonstigen Wohnungen entlang der Kupferdreher Straße.

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

Nach § 1 Abs. 2 des BauGB-MaßnahmenG soll der B-Plan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Vorschrift werden erfüllt, da die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Kupferdreh gewährleisten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans nehmen die vorherrschenden Bau- und Nutzungsstrukturen der Umgebung sowie die vorhandene Erschließung auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen soll nachfolgend im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

IV. Bestandsbeschreibung

VI.1 Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan erfaßt eine von Wohnbebauung umschlossene Freifläche im Stadtteil Kupferdreh.

Die Lage Kupferdrehs nahe der Ruhr und der freien Landschaft am Rande der Stadt sind die natürlichen Voraussetzungen, die seine heutige Attraktivität als Wohnstandort bestimmen.

Zunächst, zu Beginn des Jahrhunderts, in Nord-Süd-Ausdehnung im Ruhrtal gewachsen, zieht sich seit den 20er und 30er Jahren die Wohnbebauung die Hänge östlich des Ruhrtals hinauf.

Historisch bedingt sind noch heute der engere Talraum industriell-gewerblich und durch die Verkehrsbänder der Bahnanlagen und der Kupferdreher Straße geprägt. Zusätzlich trennt die in Hochlage geführte B 227 die Wohngebiete von der Ruhr.

Handel und Dienstleistungen zur Versorgung des Stadtteils sowie öffentliche Einrichtungen konzentrieren sich entlang der Kupferdreher Straße.

Die übrigen Straßen sind zumeist ruhige Wohnstraßen mit aufgelockelter, niedriggeschossiger Bebauung und gärtnerisch genutzten Freiflächen.

Diese Struktur findet sich auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes:

Der Wohnbereich zwischen Kupferdreher Straße, Hinsbecker Berg und Marienbergstraße ist charakterisiert durch eine II- bis III-geschossige Bebauung in offener Bauweise mit privaten Hausgärten.

Nordöstlich des Planbereichs schließt ein den Stadtteil gegen die Siedlungsfläche Byfangs begrenzender Grünzug an: Kuhlfeld und Schroertal führen in die freie Landschaft.

Die ca. 1,7 ha große Freifläche zwischen Kupferdreher Straße und Marienbergstraße / Bovermanns Weg weist entlang der Kupferdreher Straße einen waldartigen Baumbestand auf, nördlich grenzt eine Obstwiesenbrache an. Dem überwiegenden Teil der Freifläche nimmt eine Wiesenbrache ein.

Für die Tallage Kupfdrehs charakteristisch, steigt das Gelände von der Kupferdreher Straße aus um bis zu 28 m an.

Diese topographischen Gegebenheiten bilden einerseits einen der Vorzüge des Wohnstandorts, erschweren jedoch andererseits die Erschließung des Gebietes.

Kennzeichnend für die Verkehrserschließung Kupferdrehs ist, daß sich das Hauptverkehrsaufkommen, abgesehen von dem über die B 227 fließenden Durchgangsverkehr, im wesentlichen auf die Kupferdreher Straße konzentriert.

Auch die Erschließung des Plangebietes wird hierüber sichergestellt.

In ca. 200 m Entfernung von dem Plangebiet liegt an der Kupferdreher Straße eine Haltestelle für zwei Buslinien. Sie bietet den Nahverkehrsanschluß in Richtung Ortskern Kupferdreh, Byfang, Werden, Steele, Stadtzentrum, Velbert und Hattingen.

VI.2 Umweltsituation

2.1 Natur und Landschaft

- Vorhandene Situation

Die durch den Bebauungsplan erfaßte Freifläche weist folgende Biototypen auf:

- einen ca. 2.800 m² großen waldartigen Baumbestand entlang der Kupferdreher Straße mit ca. 20- bis 30-jährigen Eschen, Birken, Ahorn, Kiefern, ca. 40-jährigen Fichten und tlw. alten Obstbäumen, einem Unterwuchs aus Weißdorn und Holunder und einer freiwachsenden Weißdornhecke am östlichen Rand der Fläche
- eine ca. 2.200 m² große brachgefallene Obstwiese mit tlw. abgängigen Obstbäumen, Gras und Hochstauden wie Weidenröschen, Ackerkratzdistel und Brennessel, mit Brombeeren und Himbeeren
- eine ca. 12.000 m² große Grasbrache, die gelegentlich gemäht wird.

An den Geltungsbereich grenzt im Südosten eine Obstwiese mit Ziergehölzen und Rasenfläche an, im Osten eine ca. 60- bis 70-jährige Pappelreihe.

- Bewertung der Biototypen

Als Bindeglied zwischen dem Siedlungsrand mit aufgelockerter Wohnbebauung und der freien Landschaft im Nordosten stellt die Freifläche einen wichtigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenarten beider Bereiche dar.

Insbesondere die beiden älteren Pflanzbestände, der waldartige Baumbestand und die brachgefallene Obstwiese, sind ökologisch besonders wertvoll, da sie eine hohe Arten- und Strukturvielfalt aufweisen.

Einschränkend auf das Entwicklungspotential der Biotope wirken jedoch die relativ isolierte Lage inmitten von Baugrundstücken und die Vorbelastung durch die Kupferdreher Straße. Auf ca. 2/3 der Fläche dominiert der Biotoptyp Grasbrache, dem eine geringe ökologische Wertigkeit zuzuordnen ist.

2.2 Klima

Die Freifläche gehört dem Klimatop 'Stadttrandklima' an. Sie verbessert die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse ihrer Umgebung, indem sie zur Entstehung eines günstigen Bioklimas beiträgt sowie durch ihre Neigung den Abfluß der in der freien Landschaft entstehenden wenig belasteten Kaltluftabfluß in die westlich und südlich angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiete ermöglicht.

2.3 Boden und Wasser

Der Boden besteht überwiegend aus einer tiefgründigen Parabraunerde, die tlw. pseudovergleyt ist. Der schluffige Lehmboden besitzt ein hohes Nährstoffangebot bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und einer relativ hohen Wasser- und Luftkapazität. Der ökologische Feuchtegrad der Fläche ist als 'frisch' zu bezeichnen.

V. Ziele und Zwecke der Planung

Wie zuvor beschrieben, führt die Entwicklung der Bevölkerung zu einer starken Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen.

Für den Stadtteil Kupferdreh besteht langfristig ein Bedarf von ca. 180 Altenwohnungen.

Der Verfahrensbereich des B-Planes bietet sowohl wegen seiner - relativen - Nähe zum Ortskern Kupferdrehs als auch guten Erreichbarkeit von Naherholungsräumen gute Standortbedingungen für eine solche Nutzung.

Ein alternativer Standort im Nahbereich des Ortszentrums besteht nicht.

Wesentliche Zielsetzung des B-Planes ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Altenwohnanlage.

Die Freifläche befindet sich im Eigentum des Kath. Krankenhauses St. Josef. Der Träger des Krankenhauses beabsichtigt, auf dieser Fläche eine Altenwohnanlage in der Wohnform "Betreutes Wohnen" mit ca. 100 Altenwohnungen zu errichten.

Ein großer Teil des Bedarfs in Kupferdreh könnte somit gedeckt werden.

Zur Ergänzung dieser Einrichtung sollen an der Kupferdreher Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Sozialstation sowie zum Bau von ca. 20 sonstigen Wohnungen geschaffen werden.

Die übrigen Festsetzungen des B-Planes dienen folgenden Zielen:

- Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen der Straße Hinsbecker Berg und Wohlgemuthweg
- sowie Schaffung einer Anbindung an die jenseits der Marienbergstraße anschließenden Grün- und Freiflächen im Schroertal
- zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes die Anlage einer Obstwiese im östlichen Planbereich sowie weitere Begrünungsmaßnahmen in den geplanten Baugebieten.

VI. Planinhalte

VI.1 Allgemeines Wohngebiet (WA₁)

Der Zielsetzung des B-Planes folgend, wird die Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die Regelung der zulässigen Nutzung innerhalb des WA₁-Gebietes wird im B-Plan der § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zugrunde gelegt. Danach

können im B-Plan "einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind" festgesetzt werden.

Diese Wohngebäude müssen besondere Merkmale aufweisen, die sich aus den typisierten, besonderen Wohnbedürfnissen der betreffenden Personengruppe ergeben.

Um einseitige Bevölkerungsstrukturen, also "Ghettobildungen", zu vermeiden, darf sich eine solche Festsetzung nur auf einzelne Flächen innerhalb eines größeren Baugebietes oder Bereiche geringem Umfangs beziehen.

Diese Voraussetzungen liegen vor, da zum einen im weiteren Plangebiet von einer durchschnittlichen altersmäßigen Durchmischung auszugehen ist, zum anderen die "besondere" Festsetzung nur auf einer Teilfläche, umringt von Gebieten mit uneingeschränkter WA- bzw. WR-Festsetzung, getroffen wird.

Im Bebauungsplan wird im mittleren Bereich des Grundstückes eine ca. 0,8 ha große Fläche als "Allgemeines Wohngebiet - WA₁" festgesetzt. Textlich wird für dieses WA₁-Gebiet festgesetzt:

1. In dem WA₁-Gebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB lediglich Wohngebäude mit Altenwohnungen zulässig.
2. In dem WA₁-Gebiet sind:
 1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
 2. gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

Zur Eingliederung des Bauvorhabens in die vorhandene Baustruktur und das Stadtbild werden die Baugrenzen für die geplante Altenwohnanlage eng gefaßt.

In Anpassung an die überwiegend II-geschossige Bebauung in der Umgebung und unter Berücksichtigung der Hanglage und der Wirtschaftlichkeit des Projektes wird der Baukörper mit I bis III Geschossen festgesetzt.

In Anlehnung an die Firsthöhen der benachbarten, vorhandenen Wohnhäuser Wohlgemuthweg Hs.-Nr. 16 und Hinsbecker Hang Hs.-Nr. 9 wird im B-Plan für die geplante Altenwohnanlage eine gestaffelte First- und Traufhöhenfestsetzung vorgenommen, um die Anlage harmonisch in das Stadtbild zu integrieren.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, daß in dem WA_1 -Gebiet, für das die abweichende Bauweise (a) festgesetzt wird, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig sind. Im übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Diese Festsetzung wurde getroffen, da zwar einerseits in den angrenzenden Gebieten die offene Bauweise vorherrscht, ihre Festsetzung jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und eines ungestörten Funktionsablaufes nicht möglich ist.

Die Baugrenzen erhalten somit den Grenzabstand, die Bauweise ermöglicht eine zweckmäßige Baukörperanordnung.

VI.2 Allgemeines Wohngebiet (WA_2)

Angegliedert an die Altenwohnanlage soll an der Kupferdreher Straße eine Sozialstation errichtet werden. In diesem Baukörper soll neben der Sozialstation auch der größte Teil der erforderlichen Einstellplätze für die Altenwohnanlage untergebracht werden. In den oberen Geschossen ist der Bau von ca. 20 Wohnungen vorgesehen.

Der entsprechende Bereich wird als WA_2 -Gebiet festgesetzt.

Ebenso wie im WA_1 -Gebiet gilt auch hier die abweichende Bauweise (a).

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird nicht die Zahl der Vollgeschosse angegeben, sondern, in Anpassung an die nörd-

lich angrenzende Hauszeile Kupferdreher Straße 29 - 33, die Firsthöhe und die Traufhöhe des geplanten Baukörpers.

Die Übertragung dieser Bauhöhe auf den geplanten Baukörper ist an der Kupferdreher Straße städtebaulich verträglich.

VI.3 Allgemeines Wohngebiet (WA), Reines Wohngebiet (WR)

Der bebaute Bereich zwischen der Kupferdreher Straße, den Straßen Hinsbecker Berg und Hinsbecker Hang wird in seiner heutigen Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert durch die Festsetzung als II- bis III-geschossiges WA- bzw. WR-Gebiet in offener Bauweise.

Die Straßenrandbebauung am Hinsbecker Berg und an der Kupferdreher Straße wird durch den Verlauf der Baugrenzen nicht vollständig bestätigt.

Diese Baugrenzen orientieren sich an der Charakteristik der Nachbarbebauung mit einer an den Straßenraum angrenzenden Vorgartenzone vor dem Baukörper, die auch bei künftigen baulichen Veränderungen in dem betroffenen Bereich aufgenommen werden sollte.

VI.4 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Obwohl das Freigelände von Straßen umringt ist, stellt sich die Erschließung dieses Geländes als problematisch dar.

Im Norden endet der Wohlgemuthweg, welcher im Zuge der baulichen Weiterentwicklung mehrmals verlängert wurde, direkt an der Freifläche.

Östlich verläuft - getrennt durch die Hausgrundstücke - parallel zum Plangebiet die Marienbergstraße.

Das inzwischen beseitigte, innerhalb des geplanten Baugebiets WA₂ gelegene, Wohngebäude Kupferdreher Straße Hs.-Nr. 39 wurde von der Kupferdreher Straße aus über eine private Auffahrt erschlossen.

Von Süden aus führt von der Straße Hinsbecker Berg eine gepflasterte Privatstraße auf die Freifläche zu.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Altenwohnanlage kann nur von der Kupferdreher Straße aus erfolgen.

Das Gefälle dieser Erschließungsstraße beträgt nach den Planungen gleichmäßig ca. 11 %. Sie wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sondern ist als private Erschließung auf den Baugrundstücken vorgesehen, die im B-Plan als vorgeschlagene Abgrenzung dargestellt ist.

Im B-Plan wurde zwischen der Kupferdreher Straße und dem im Plan ausgewiesenen WA₁-Gebiet eine Belastungsfläche - "Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 27, 895, 896, Gemarkung Kupferdreh, Flur 23" festgesetzt.

Diese Festsetzung soll auch bei einem eventuellen Eigentumswechsel dieser Grundstücksfläche die Zuwegung zur Altenwohnanlage planungsrechtlich absichern.

Eine verkehrliche Erschließung der Altenwohnanlage über die lange, verwinkelte Stichstraße Wohlgemuthweg ist nicht vorgesehen.

Die Straße Wohlgemuthweg, die heute vor der Freifläche endet, soll eine verkehrsgerechte Wendeanlage als Abschluß erhalten.

Die im Süden des Verfahrensgebietes liegende Anliegerstraße Hinsbecker Hang kann in Privatbesitz bleiben. Auch von hier ist keine verkehrsmäßige Erschließung der Altenwohnanlage vorgesehen. Den Anliegern und Eigentümern dieser Straße kann jedoch eine fußläufige Erschließung der Wohnanlage, die keine erhebliche Belästigung mit sich bringt, zugemutet werden.

Im B-Plan ist hier eine Belastungsfläche mit der Zweckbestimmung "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" vorgesehen.

Des weiteren werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen getroffen.

Die notwendigen Stellplätze für die Altenwohnanlage sollen aufgrund der vorhandenen Topographie und der damit verbundenen schwierigen Erschließung größtenteils im WA₂-Gebiet eingerichtet werden.

Diese Anordnung vermeidet ebenfalls Störungen für die angrenzenden reinen Wohngebiete und sichert die Freiflächen innerhalb des WA₁-Gebietes.

Für den Bereich zwischen der Straße Wohlgemuthweg und der Straße Hinsbecker Hang wird deshalb im B-Plan textlich festgesetzt, daß gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in dem gekennzeichneten Bereich des WA₁-Gebietes Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Um einen Anreiz zu schaffen, die Stellplätze in einem Garagengeschoß unterzubringen und somit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen zu erhalten, bleibt bei der Ermittlung der Geschoßfläche in dem WA₂-Gebiet die Fläche von Garagengeschoßen unberücksichtigt.

VI.5 Immissionsschutz

Ein in der Vergangenheit für eine Wohnbebauung auf dieser Fläche eingeleitetes Bebauungsplanverfahren mußte aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen eingestellt werden.

Die Lärmimmissionen sind heute jedoch durch die Stilllegung des Schmiedewerkes Christine nordwestlich der Kupferdreher Straße und durch die mit Schallschutz versehene, verlegte B 227 wesentlich geringer als zu dem Zeitpunkt, zu dem seinerzeit das B-Planverfahren durchgeführt wurde.

Ausgehend von einer Verkehrsbelastung von 29.000 Kfz/h auf der B 227, von 10.500 Kfz/24 h auf der Kupferdreher Straße und von 5.000 Kfz/ 24 h auf der Straße "Hinsbecker Berg" ergeben sich innerhalb der Baugebiete folgende maximale Beurteilungspegel an den der Kupferdreher Straße und der Straße Hinsbecker Berg zugewandten Gebäudefronten:

Kupferdreher Straße/ WA-Gebiet:	tags 73 dB(A) nachts 63 dB(A)
Hinsbecker Berg/ WR-Gebiet:	tags 66 dB(A) nachts 56 dB(A)
Kupferdreher Str./ WA ₂ -Gebiet:	tags 69 dB(A) nachts 60 dB(A)

Altenwohnanlage/	tags 55 dB(A)
WA ₁ -Gebiet:	nachts 46 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit überschritten. Aufgrund der städtebaulichen Situation, die Bebauung grenzt als straßenbegleitende Bebauung unmittelbar an die "Emissionsquelle" an und aufgrund der Topographie des Geländes sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Für die geplanten Nutzungen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um die in der VDI-Richtlinie 2719 genannten Innenschallpegel von tagsüber 35 dB(A) in den Wohnräumen und nachts 30 dB(A) in den Schlafräumen zu erreichen, müssen Fenster mit dem erforderlichen Schalldämmmaß festgesetzt werden, die auf der Grundlage der v. g. VDI-Richtlinie dimensioniert werden.

Die textliche Festsetzung im B-Plan erhält deshalb folgenden Wortlaut:

In dem WR-, WA- und WA₂-Gebiet sind an den der Kupferdreher Straße und der Straße Hinsbecker Berg zugewandten Gebäudefronten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zu treffen. In dem WR-Gebiet werden diese Vorkehrungen lediglich für die Grundstücke Hinsbecker Berg Nr. 5 A, 9 und 11 (Flurstücke 65, 66, 67 der Gemarkung Kupferdreh, Flur 24) festgesetzt.

Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die innerhalb des WA-Gebietes mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3, innerhalb des WR- und WA₂-Gebietes mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.

VI.6 Grünflächen

Mit Verwirklichung der Inhalte dieses Bebauungsplanes wird eine Freifläche in Anspruch genommen, wertvolle Biotope werden beseitigt und

Freiflächen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen gehen im Siedlungsraum verloren (s. unter Pkt. IV.2).

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines B-Plans zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der konkreten ökologischen Wertigkeit von Natur und Landschaft zur Darstellung des Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation eine qualitativ-argumentative Bilanzierung für ausreichend erachtet.

6.1 Eingriffsermittlung

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu folgenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

Durch den beabsichtigten Bau einer Sozialstation, einer Erschließungsstraße sowie einer Altenwohnanlage werden die ökologisch wertvollen Biotoptypen "waldartiger Baumbestand" und "Obstwiesenbrache" mit einer Fläche von ca. 5.000 m² vollständig beseitigt. Dies bedeutet insbesondere den Verlust und eine nachhaltige Störung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die geplanten Baumaßnahmen haben des weiteren Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das Klima, den Boden und den Wasserhaushalt (s. unter Pkt. VIII UVP).

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs

Die Ziele des Bebauungsplanes haben, wie zuvor dargestellt, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge.

Die Beseitigung gerade der wertvollen Biotope innerhalb des Plangebietes ist städtebaulich begründet. Die Kupferdreher Straße

weist im Bereich des Ortskerns eine nahezu durchgehende Straßenrandbebauung auf, so daß sich die gewählte Baukörperanordnung entlang der Straße in die bestehende Struktur einfügt. Ebenso ist die Anordnung der geplanten Altenwohnanlage aus der umgebenden Baustruktur abgeleitet.

Auch die Fahrerschließung des WA₁-Gebietes ist, wie beschrieben, nur möglich über die Kupferdreher Straße.

Der Minderung des Eingriffs dienen die enge Fassung der Baugrenzen, um einen möglichst großen Freiflächenanteil zu erhalten, und die Gebäudehöhenfestsetzungen zur Integration des Baukörpers in das Stadt- und Landschaftsbild.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück schließlich vermeidet die Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt.

6.3 Maßnahmen zur Kompensation

Als Kompensation für die Beseitigung des ca. 5.000 m² großen Grünbereiches wird eine ca. 4.000 m² große Fläche zwischen den Straßen Hinsbecker Hang und Wohlgemuthweg als private Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt.

Auf dieser Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Anlage einer Obstwiese festgesetzt als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die heutige Grasbrache wird insofern qualitativ aufgewertet.

Der hohe ökologische und ästhetische Wert von Obstbaumwiesen ist fachlich unbestritten, da dieser Biotoptyp insbesondere folgende Funktionen erfüllt:

- als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten
- als wichtige Verbindung zu anderen Lebensräumen
- zur Bereicherung des Landschaftsbildes
- mit positiver Wirkung auf das Kleinklima und zum Schutz des Bodens vor Erosionen.

Zudem ist die Obstwiese in der "Roten Liste" der in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Biotope aufgeführt.

Zur Kompensation des geplanten Eingriffs werden im B-Plan des weiteren die folgenden Festsetzungen getroffen:

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. In dem WA₁-Gebiet ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Es sind großkronige, hochstämmige Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang, zum Zeitpunkt der Pflanzung gemessen, in 1,0 m Höhe 30 cm nicht unterschreitet.
2. In dem WA₂-Gebiet ist je 6 offener Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

Die getroffenen Festsetzungen in ihrer Gesamtheit sind geeignet, die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen.

6.4 Spielbereich

Wie bereits unter Pkt. II.3 erwähnt, ist im Bereich Wohlgemuthweg / Kupferdreher Straße gem. Spielplatzentwicklungsplan ein Spielbereich mit einer Größe von ca. 700 m² vorgesehen.

Dieser Spielbereich in einer öffentlichen Grünanlage wird im nördlichen Bereich des B-Plan-Verfahrensgebietes festgesetzt.

VI.7 Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Kupferdreh. Die Abwasserbeseitigung, sowohl die Kläranlage als auch das Kanalisationsnetz, entspricht nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Um trotz dieser wasserwirtschaftlich ungünstigen Situation eine bauliche Entwicklung zuzulassen, wurden durch einen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 08.01.1992 die

Kriterien formuliert, nach denen die Wasserbehörden einen B-Plan, mit dem neue Baurechte geschaffen werden sollen, beurteilen.

Diese Beurteilung betrifft einerseits den Zustand der Kläranlage, andererseits den Zustand des Kanalisationsnetzes, welche auch die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen umfaßt.

- Kläranlage

Die Kläranlage erfüllt lediglich die Anforderungen der 1. Abwasser-Verwaltungsvorschrift vom 16.12.1982, so daß ein Ausbau der Anlage auf die heute gültigen Grenzwerte - lt. Ordnungsverfügung der Bezirksregierung bis zum 01.01.1998 - erfolgen muß.

Die Ausbauplanung befindet sich z. Z. im Planfeststellungsverfahren; die Einhaltung der Frist kann daher angenommen werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des B-Planverfahrens der Nachweis erbracht, daß die zusätzliche Beaufschlagung der Kläranlage in der Gesamtheit aller Baumaßnahmen, bezogen auf einen bestimmten Stichtag, nicht mehr als 10 % betragen wird.

Im Hinblick auf die Abwasserbehandlung kann demnach die Erschließung als gesichert angesehen werden.

- Niederschlagswasserbehandlung

Im Einzugsbereich der Kläranlage fehlt eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Niederschlagswasserbehandlung.

Das zur Beurteilung des Kanalisationsnetzes insofern entscheidende Kriterium sind die Sanierungsfristen im Abwasserbeseitigungskonzept.

Das Abwasserbeseitigungskonzept des Ruhrverbandes sieht im Einzugsbereich der Kläranlage sechs Niederschlagswasserbehandlungsanlagen vor, die in einem Zeitraum zwischen 1997 und jenseits 2000 neu gebaut bzw. ausgebaut werden sollen.

Das Konzept allein gewährleistet noch keine Einhaltung der vorgesehenen Fristen, sondern stellt lediglich einen Überblick über die in einem Zeitraum von fünf Jahren geplanten Investitionen dar.

Zu seiner Umsetzung sind weitere wasserrechtliche Verfahren, gem. 58 Abs. 1 LWG die Genehmigung des Generalentwässerungsplanes und gem. § 58 Abs. 2 LWG die Genehmigung für die einzelne Abwasseranlage, erforderlich.

Für den Bau der Anlagen ist dem Grundsatz nach der Ruhrverband, als Träger der Abwasserbeseitigungspflicht, verantwortlich.

Im Fall der Anlage des 'Regenüberlaufbeckens Kupferdreher Markt' wird davon abweichend die Stadt Essen Träger der Baumaßnahme sein.

Die Stadt gab gegenüber der Bezirksregierung Düsseldorf eine verbindliche Erklärung ab, daß die o. g. Anlage fristgerecht bis 1999 errichtet sein wird. Sie wies gleichzeitig aber auf die v. g. verfahrenstechnischen Abhängigkeiten hin.

Darüber hinaus bestand die Verpflichtung, um die durch den B-Plan bedingte Mehrbelastung des Kanalisationsnetzes zu minimieren, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher durch Baulasten die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Baulast wird für diejenigen Flurstücke eingetragen, auf denen durch den Bebauungsplan neue Baurechte begründet werden, nicht jedoch für die bereits bebauten Grundstücke, da durch den B-Plan insofern die wasserwirtschaftliche Situation nicht oder nur unwesentlich verändert wird.

Zur Verpflichtung des Eigentümers wurde in das Baulastenverzeichnis von Essen folgende Erklärung eingetragen:

"Das im Rahmen von Baumaßnahmen (Dachflächen und sonstige befestigte Flächen) anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken der Gemarkung Kupferdreh, Flur 23, Flurstücke 27, 895 und 896 ist nach Maßgabe der beiliegenden Entwässerungskonzepte des Erdbaulaboratoriums Essen vom 03.05.1995 sowie des Architekten Friedrich Mebes vom 03.05.1995 auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen."

Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsgebiet wurden zuvor daraufhin untersucht, ob sie eine Versickerung zulassen.

Die Untersuchungen weisen die grundsätzliche Machbarkeit der dezentralen Niederschlagswasserversickerung im Hinblick auf Bodenbeschaffenheit, Wahl eines geeigneten Versickerungskonzeptes und den erforderlichen Flächenbedarf für die Versickerungsanlage nach.

Vor dem Bau der Anlage muß für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden, im Rahmen derer die rechtlichen und technischen Anforderungen im einzelnen geprüft und festgelegt werden.

VII. Bergbauliche Situation, Altlasten

Der Planbereich wird von bergbaulichen Belangen nicht betroffen, da ein oberflächennaher Abbau nicht umgegangen ist.

Innerhalb des Verfahrensbereiches des B-Planentwurfes sind im Kataster der Stadt Essen über Altstandorte und Ablagerungen keine Verdachtsflächen gekennzeichnet.

Auf die Altablagerung der ehemaligen Ziegelei Schroertal nordöstlich des B-Plangebietes wird hingewiesen. Nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1989 sind Auswirkungen auf das B-Plangebiet nicht erkennbar.

VIII. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das geplante Vorhaben wurde im Rahmen der UVP eine Vorprüfung durchgeführt.

Da bei der Vorprüfung die zu erwartenden Beeinträchtigungen für einige Umweltbereiche als eventuell erheblich eingestuft wurden, wurde eine weitergehende UVP durchgeführt.

Das Ergebnis ist nachfolgend zusammengefaßt: Nach den aufgeführten Umweltbereichen A - K werden jeweils, soweit betroffen, unter

1. Vorhandene Umweltsituation
2. ggf. vorhandene Zielaussagen in Plänen / Programmen, Satzungen
3. Art und Umfang der Auswirkungen / Zustandsveränderungen und Bewertung der Auswirkungen
4. Erforderliche Auflagen, Modifizierungen, Varianten, die zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der zu erwartenden Aus- / Einwirkungen erforderlich sind

beschrieben.

A) Naturhaushalt und Landschaft

1. Die ca. 1,7 ha große Freifläche gehört zu einer der wenigen größeren und öffentlich zugänglichen Flächen im zentralen Bereich vom Kupferdreh. Als Bindeglied zwischen dem Siedlungsrand und aufgelockerter Wohnbebauung und der freien Landschaft stellt die Fläche einen wichtigen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten der beiden Bereiche dar.
Insbesondere die älteren Pflanzenbestände wie waldartiger Baumbestand, Gebüschbrache, brachliegende Obstwiese und Obstwiese sind ökologisch wertvoll, da sie eine hohe Arten- und Strukturvielfalt aufweisen.
2. nicht vorhanden
3. Mit dem vorgesehenen Bau des Wohngebäudes mit der Sozialstation an der Kupferdreher Straße sowie der Erschließungsstraße hierfür und für die Altenwohnanlage werden die wertvollen Biotoptypen "waldartiger Baumbestand" und "Obstwiesenbrache" auf einer Fläche von ca. 5.000 m² vollständig beseitigt.
Durch die Verwirklichung der Bauvorhaben wird der Verlust an Freifläche im Siedlungsbereich als erheblich eingestuft.
4. Zur Kompensation des geplanten Eingriffs werden im B-Plan folgende Festsetzungen getroffen:

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB "Festsetzungen für Flächen

und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" soll im Bereich der "Privaten Grünfläche - Parkanlage" eine Obstwiese angelegt werden;

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB "Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sollen im Bereich der Altenwohnanlage und der Sozialstation großkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Die bauliche Nutzung der Fläche entlang der Kupferdreher Straße ist freiraumplanerisch vertretbar, da hierfür auf die ursprünglich vorgesehene Wohnbebauung entlang des östlichen Randes des Plangebietes zugunsten einer ca. 4.000 m² großen zusammenhängenden Grünfläche verzichtet wird.

B) Luft

Auswirkungen / Einwirkungen unerheblich

C) Gerüche

Auswirkungen / Einwirkungen unerheblich

D) Lokalklima

1. Die Freifläche verbessert die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse ihrer Umgebung, indem sie zur Entstehung eines günstigen Mikroklimas beiträgt und den, aufgrund der Reliefsituation allerdings geringen, Kaltluftabfluß begünstigt.
2. Wärmebildplan (Aufnahme v. 3/4.9.1992)
Synthetische Klimafunktionskarte des KVR
Klimaanalyse Stadt Essen 1985
3. Die Versiegelung von Freiflächen verändert das Mikroklima (Erwärmung). Die Riegelwirkung der Bebauung behindert den Kaltluftabfluß.

4. Der vorgesehene relativ geringe Versiegelungsgrad und die "Grün"-Festsetzungen auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen mindern die Auswirkungen auf das Mikroklima.

E) Gewässer und Grundwasser

1. Das Niederschlagswasser wird heute, da die Fläche nicht versiegelt ist, ungehindert dem Grundwasser zugeführt.
2. Hydrogeologische Karten
Freiraumatlas
3. Durch Versiegelung der Flächen mit Gebäuden, Straßen, Wegen u. a. wird dem Grundwasser wertvolles Niederschlagswasser entzogen.
4. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, die erstmals bebaut bzw. befestigt werden, wird vor Ort zur Versickerung gebracht. Der natürliche Wasserhaushalt wird damit erhalten.

F) Boden

1. Der Boden besteht überwiegend aus einer tiefgrundigen Parabraunerde, die teilweise pseudovergleyt ist (Hangnässe im Unterboden). Der schluffige Lehmboden besitzt ein hohes Nährstoffangebot bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und einer hohen Wasser- und Luftkapazität.
Im Kataster der Stadt Essen über Altlastenstandorte und Ablagerungen sind hier keine Verdachtsflächen bekannt.
2. Bodenkarte
Hydrogeologische Karten
Freiraumatlas
3. Durch das Vorhaben ist eine Beeinträchtigung freier Bodenoberflächen unvermeidlich. Neben der Versiegelung durch bauliche Anlagen geht die Bautätigkeit u. a. mit einer Verdichtung des

Bodens und somit einer Beeinträchtigung seiner natürlichen Bodenfunktion einher.

Die starke Hängigkeit des Geländes erfordert Bodenverschiebungen im Bereich der Baukörper.

4. Der Versiegelungsgrad der Flächen durch die geplanten Wohnungsbaumaßnahmen, inklusive der Erschließungsstraße, beträgt knapp 40 % der Gesamtfläche, und ist als niedrig zu bezeichnen.

G) Stadt- und Landschaftsbild

1. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem zu überplanenden Bereich um eine Freifläche.

Diese Freifläche, die ca. 150 m breit ist und zur Kupferdreher Straße hin abfällt, weist einen Höhenunterschied von 28 m auf.

Die um diese Fläche liegende Bebauung wird überwiegend durch eine I- bis II-geschossige aufgelockerte Bauweise geprägt.

2. -

3. Der geplante Baukörper an der Kupferdreher Straße soll ca. 50 m lang werden.

Die Firsthöhe wird an die vorhandene Firsthöhe des Wohnhauses Kupferdreher Straße Hs.-Nr. 33 angepaßt.

Der geplante Baukörper der Altenwohnanlage hat eine Länge von ca. 120 m und eine I- bis III-Geschossigkeit.

4. Durch die Altenwohnanlage, die in der Mitte des Hanges gebaut werden soll, wird die Bergkuppensituation nicht negativ beeinflusst.

Die Höhe des Baukörpers paßt sich an die benachbarte Bebauung an. Eine Staffelung des max. III-geschossigen Baukörpers wird vorgenommen werden.

Aufgrund des Funktionsablaufes in der Altenwohnanlage - zentrale Essens- und Aufenthaltsräume, Lese- und Fernsehräume, zentrale Personalräume - und aufgrund der Topographie des Geländes ist eine zusammenhängende Wohnanlage notwendig.

Die geplante Bebauung im Bereich entlang der Kupferdreher Straße fügt sich längen- und höhenmäßig in die umgebende Bebauung ein.

H) Grünflächen und Erholung

Durch die Inanspruchnahme der Fläche zum Zweck der Bebauung gehen wertvolle Freiflächen verloren.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Pkt. VIII.A.

I) Lärm

1. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umwelt durch das geplante Bauvorhaben sind unerheblich. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Vorhabens durch das Umfeld können als erheblich angesehen werden.

Hierbei handelt es sich um Verkehrslärm der Kupferdreher Straße und der B 227.

2. Verkehrszählungen der Stadt

Berechnungsgrundlage DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

Orientierungswerte der DIN 18005

VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"

3. Ermittelte Beurteilungspegel

Altenwohnanlage	tags 55 dB(A)
	nachts 46 dB(A)

Bebauung an der Kupferdreher Straße (WA ₂)	tags 69 dB(A)
	nachts 60 dB(A)

Kupferdreher Straße (WA)	tags 73 dB(A)
	nachts 63 dB(A)

IX. Zahlenwerte und Nutzungen

a) Flächengrößen

Verfahrensgebiet	2,4 ha
Wohnbaufläche WA(1)	0,8 ha
Wohnbaufläche WA(2)	0,3 ha
Wohnbaufläche WR/WA	0,7 ha
Private Grünfläche	
- Parkanlage -	0,4 ha
Öffentliche Grünfläche	
- Grünanlage, Spielbereich B -	0,1 ha
Verkehrsfläche	0,1 ha

b) Nutzungen

Reines Wohngebiet	WR
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8 + 1,2
Zahl der Vollgeschosse (Z)	II + III
Allgemeines Wohngebiet	WA
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	II
Allgemeines Wohngebiet (nach § 9 Abs. 1 Nr. 8)	WA ₁
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	1,2
Zahl der Vollgeschosse	I - III
Allgemeines Wohngebiet	WA ₂
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	1,2
Zahl der Vollgeschosse	-

X. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Planungskonzept berücksichtigt weitgehend die bestehenden Eigentumsverhältnisse.

Die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes auf einzelnen Teilflächen erforderlich sind, sollen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

Sollte dies nicht gelingen, bleibt die Möglichkeit der Enteignung nach dem BauGB.

Das im WA₂-Gebiet befindliche Wohnhaus Kupferdreher Straße Hs.-Nr. 39 ist bereits beseitigt worden, so daß einer Realisierung der Planung der Gebäudebestand nicht mehr entgegensteht.

XI. Kosten und Finanzierung

Bodenordnungskosten	150.000,00 DM
Straßenbau	40.000,00 DM
Kanalbau	75.000,00 DM
Ausbau der Grünfläche einschl. Spielbereich Typ B	<u>80.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	345.000,00 DM

Für den Ausbau der Wendeanlage auf der im B-Plan festgesetzten Verkehrsfläche können keine Beiträge erhoben werden.

Auch die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit dem Spielbereich Typ B ist keine beitragspflichtige Erschließungsanlage.

Für Kanalanschlußbeiträge können Beitragseinnahmen von ca. 40.000,- DM angenommen werden.

Die Finanzierung der Bodenordnungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen.

XII. **Aufzuhebende Pläne**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten alle früher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als aufgehoben.

10.05.1995

Bau- und Planungsdezernat



i.V. Dr. Scheytt
Beigeordneter



Stadtplanungsamt



Franke
Amtsleiter

Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-12.03 (E 2/92)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 08.11.1995