

BEGRÜNDUNG*)

zum Bebauungsplan Nr. 6/92

"Aktienstraße/Lautstraße/Im Wulve"

- Stadtbezirk: IV, Stadtteil: Schönebeck -

*) Siehe § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

INHALT:

- I. **Räumlicher Geltungsbereich**
- II. **Planungsrechtliche Situation**
 - II.1 Regionalplanerische Vorgaben
 - II.2 Darstellungen des FNP
 - II.3 Verbindliche Bauleitplanung
- III. **Städtebauliche Situation**
 - III.1 Historischer Ursprung und allgemeine Entwicklung
 - III.2 Lage im Stadtgebiet
 - III.3 Städtebauliches Erscheinungsbild
 - III.4 Verkehr und technische Infrastruktur
- IV. **Erforderlichkeit der Planung**
 - IV.1 Anlaß
 - IV.2 Ziele und Zwecke der Planung
 - IV.3 Änderung des FNP
- V. **Planinhalte und Festsetzungen**
 - V.1a Gewerbegebiete
 - V.1b Gliederung der Gewerbegebiete, Nutzungseinschränkungen und Ausschluß bestimmter Nutzungen
 - V.2 Allgemeine Wohngebiete
 - V.3 Freiflächen/öffentliche Grünflächen
 - V.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - V.5 Öffentliche Verkehrsflächen
 - V.6 Ruhender Verkehr
 - V.7 Entwässerung
 - V.8 Altstandorte und Altablagerungen

VI. Kennzeichnungen und Hinweise

VII. Zahlenwerte

VII.1 Flächengrößen

VII.2 Nutzungswerte

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanentwurfs Nr.6/92 erfaßt ein ca. 4,7 ha großes Gebiet und liegt in etwa zwischen der Straße Im Wulve im Westen, der Aktienstraße im Süden sowie der Lautstraße im Osten.

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan durch Signatur eindeutig fest.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1 Regionalplanerische Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) von 1986 ist der gesamte Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

II.2 Darstellungen des FNP

Der wirksame FNP stellt im Zuge der Aktienstraße -z.T. auch im Verlauf der Lautstraße- den Verfahrensbereich im wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich ein kleiner, nördlich gelegener Teilbereich ist als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Grünanlage" dargestellt.

Da die geplanten Nutzungen im Verfahrensbereich in Teilbereichen im Widerspruch zu den nicht mehr weiterverfolgten Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes stehen, ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

II.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist von folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen erfaßt:

- 21/66 Lohstraße/Pollstraße
- 8/67 Aktienstraße
- 36/72 Lohstraße/Pollstraße und III. Änderung Westerberg
- 13/69 Bandstraße/Roßstraße/Lohstraße
- 283 Westerberg

Die in diesen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen entsprechen zum größten Teil nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Dies betrifft insbesondere die bauleitplanerische Sicherung der inzwischen aufgegebenen Neutrassierungen der Bundesstraße B 231 (OW III a) und der Landesstraße L 445.

III. Städtebauliche Situation

III.1 Historischer Ursprung und allgemeine Entwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ein Gebiet entlang eines historisch bedeutenden Verkehrsweges

Die Aktienstraße, als direkte Verbindung des Hauptstapelplatzes für die geförderte Magerkohle des Ruhrtales in Mülheim-Ruhrort mit den Fettkohlenvorkommen aus dem Borbecker Raum verdankt ihre Entstehung dem Bergbau und dem Kohlenhandel und wurde 1839 für den öffentlichen Verkehr eröffnet. Als eine der ersten "Kunststraßen" Essens war sie von einer Aktiengesellschaft finanziert und ausgebaut worden.

Hauptgesellschafter dieser AG waren die Betreiber der Zeche Sälzer und Neuack am Schölerpad in Bochohd und der Zeche Kronprinz in Schönebeck.

Der zur ehemals selbständigen Bürgermeisterei Borbeck gehörende Stadtteil Schönebeck, in dem das Verfahrensgebiet gelegen ist, hat, abgesehen vom Gewerbegebiet der ehem. Zeche Kronprinz und den nördlich benachbarten gewerblichen Nutzungen im Zuge der Aktienstraße, bis in die Gegenwart seinen ländlich geprägten Charakter behalten.

In der Bausubstanz findet diese Eigenart seinen Ausdruck in der aufgelockerten 1- bis 2-geschossigen Bebauungsweise.

Besonders auffällig an der früheren bergbaulichen Nutzung ist das Fehlen von Gleisanschlüssen. Dies ist auf die oben beschriebene Entwicklung zurückzuführen.

Mit der Kohlenkrise in den Jahren um 1960 erhielten Überlegungen Auftrieb, im Zusammenhang mit der Verkehrsplanung für einen autobahnähnlichen Ausbau einer verlagerten B 231 (Holland-Linie) und einer hieran anschließenden L 445 am Standort Aktienstraße, die geplanten infrastrukturellen Veränderungen für die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen im Zuge der Aktienstraße zu nutzen.

Dabei wurde neben der Fläche der ehem. Zeche Kronprinz auch der nördlich angrenzende Bereich bis zur Frintroper Straße (außerhalb des Planbereiches) mit gewerblichen Nutzungen belegt.

III.2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des B-Planes ist dem Stadtteil Schönebeck zuzuordnen und liegt vom Essener Stadtzentrum ca. 5,5 km in nordwestlicher Richtung entfernt.

Dieser Stadtteil verfügt über kein funktional eindeutig strukturiertes Ortszentrum und ist dem Siedlungsschwerpunkt und Mittelzentrum Borbeck zuzuordnen.

Verkehrlich ist der Stadtteil gut an das Mittelzentrum Borbeck, das Oberzentrum Essen sowie an die Nachbarstädte angebunden.

III.3 Städtebauliches Erscheinungsbild

Das rd. 4,7 ha große Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut. Zur Aktienstraße hin befinden sich großvolumige gewerbliche Bauten in 1- bis 2-geschossiger Bauweise und unterschiedlichem Abstand zur Aktienstraße, so daß hier keine klar definierte Raumkante ablesbar ist.

Die Fläche westlich der Lautstraße (Gelände der ehem. Zeche Kronprinz) ist mit produzierendem Gewerbe besetzt.

Nordwestlich schließt sich aufgelockerte Wohnbebauung mit geringem Geschäftsbesatz in der Erdgeschoßebene in 1- bis 2-geschossiger Bauweise an. In westlicher Richtung geht das Plangebiet in den freien Landschaftsraum des Hexbachtals über.

III.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des B-Planes ist verwaltungstechnisch dem Stadtteil Schönebeck zugeordnet, zu dessen Ortskern die vierspurig ausgebaute Aktienstraße mit separatem Straßenbahngleiskörper als starke Zäsur wirkt.

Eine Querungsmöglichkeit über die Aktienstraße besteht in Höhe der Lautstraße.

Im Zuge der Schönebecker Str./Lautstraße und der Straße "Im Wulve" verkehrt die Buslinie 186, über die das Mittelzentrum Borbeck in ca. 10 Minuten erreichbar ist.

Das Oberzentrum Essen-Mitte ist über die im Zuge der Frintoper Str. geführten Straßenbahnlinien 104 und 105 für Benutzer des ÖPNV ebenfalls gut angebunden.

In entgegengesetzter Richtung ist über die Frintoper Straße mit der Straßenbahnlinie 105 das Unterzentrum Frintrop gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Mit der Straßenbahnlinie 104 ist über die Aktienstraße die Nachbarstadt Mülheim ebenfalls gut erreichbar.

Auch für den Individualverkehr kann wegen der den Bereich berührenden Hauptverkehrsstraßen B 231 (direkte Verbindung zwischen Oberhausen und Essen-Mitte) und Aktienstraße (Zubringer zur A 430) die Anbindung als hervorragend bezeichnet werden.

IV. Erforderlichkeit der Planung

IV.1 Anlaß der Planung

Anstelle der Verkehrsflächen, die in der bisher verbindlichen Bauleitplanung im Verfahrensbereich vorgesehen sind, ist hier eine am Bestand orientierte Neuplanung erforderlich.

IV.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentlichen Zielsetzungen des aufzustellenden B-Planes sind

- Neuordnung der für die ehem. B 231 (OW IIIa) und L 445 freigehaltenen Flächen, die nach Änderung der Planungsziele zur Disposition stehen
- Planungsrechtliche Sicherung und Nutzungsintensivierung der Gewerbeflächen sowie partiell die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten
- Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Wohnens durch Arrondierung bzw. Baulückenschließung im Bereich der Straße Im Wulve
- Ausbildung einer straßenraumbegrenzenden Bebauung und Verbesserung des Stadtbildes entlang der Aktienstraße

V. Planinhalte und Festsetzungen

V.1a Gewerbegebiete

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird, bezogen auf das Maß der Nutzung, eine bau-, massen- und höhenmäßige Abstufung zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet angestrebt, um somit dem aufgelockerten 2-geschossigen Charakter dieses Wohnsiedlungsbereichs gerecht zu werden.

Insgesamt ist durch die geplante Dichte- und Höhenbegrenzung gewährleistet, daß der Übergang zu den angrenzenden Nutzungen städtebaulich verträglich gestaltet wird, wobei mit der Festsetzung von II bis IV Geschossen an dem städtebaulich bedeutsamen Punkt des Einmündungsbereichs der Lautstraße in die Aktienstraße ein besonderer stadtgestalterischer Schwerpunkt gesetzt wird.

V.1b Gliederung der Gewerbegebiete, Nutzungseinschränkungen und Ausschluß bestimmter Nutzungen

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete wird für die gewerblichen Baugebiete von den Gliederungsmöglichkeiten der BauNVO Gebrauch gemacht und den einzelnen Baugebieten ein bestimmtes Spektrum des Nutzungskataloges der BauNVO zugewiesen.

Damit wird sowohl eine Präzisierung des Gebietscharakters, als auch eine räumliche Trennung sensibler Nutzungen erreicht.

Im einzelnen wird textlich festgesetzt:

"Die GE-Gebiete sind gem. § 1 Abs. 4 wie folgt gegliedert:

a) Gewerbegebiet 1 (GE 1)

- ausnahmsweise zulässig:

Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW. 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

- nicht zulässig:

Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandliste 1990 zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW. 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

b) Gewerbegebiet 2 (GE 2)

- nicht zulässig:

Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse I - VII der Abstandsliste 1990 zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW. 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die auf diesem Plan abgedruckte Abstandsliste ist Bestandteil des Bauungsplanes.

Die Einstufung in die Abstandsklassen ist grundsätzlich so angelegt, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Um jedoch im Einzelfall eine Ausnahme von Beschränkungen zu erleichtern - wenn z.B. durch Betriebsbeschränkungen oder durch Maßnahmen, die über den Stand der Technik hinausgehen, die Immissionen geringer gehalten werden als im Regelfall -, sind in der textlichen Festsetzung zur Art der Nutzung des GE 1 entsprechende Ausnahmetatbestände formuliert.

Aufgrund des Mangels an verfügbaren Gewerbeflächen im Bezirk Borbeck sollen die neu zu schaffenden Gewerbegebiete nach Möglichkeit ausschließlich für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

Um Konflikten zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete so gering wie möglich zu halten und der Tendenz einer Wohnnutzungsintensivierung in Gewerbegebieten entgegenzuwirken, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

"In dem GE 1 ist unzulässig:

- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter"

Damit die an die GE-Gebiete angrenzenden Wohnbereiche nicht durch die dort zulässigen Nutzungsarten beeinträchtigt werden, setzt der Bebauungsplan folgende Nutzungseinschränkungen fest:

"a) Im Gewerbegebiet 1 (GE 1)

- ausnahmsweise zulässig:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke.

- nicht zulässig:

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art: Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Sex-Artikel sowie Bordelle.

Gem. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten: Spielhallen.

b) Im Gewerbegebiet 2 (GE 2)

- nicht zulässig:

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art: Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Sex-Artikel sowie Bordelle.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergüngungsstätten aller Art".

Mit der Zielsetzung, hier nach Möglichkeit arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe zu etablieren und extensive gewerbliche Nutzungen auszuschließen, trifft der B-Plan folgende Festsetzungen:

"Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) und Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind

- ausnahmsweise zulässig:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe".

Aus städtebaulicher wie stadtgestalterischer Sicht besteht im Plangebiet die Notwendigkeit einer Abstufung der baulichen Höhenentwicklung vom GE 1 - über das GE 2 - bis hin zum WA-Gebiet.

Da die potentielle Nutzbarkeit der gewerblichen Grundstücke hier theoretisch auch Hochregallager o.ä. zuläßt, muß hier eine, dem städtebaulichen Umfeld entsprechende höhenmäßige Begrenzung der baulichen Entwicklung festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan sieht deshalb folgende Festsetzung vor:

"Die Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO durch Einschrieb der max. zulässigen Traufhöhe (TH max.) im Planteil festgesetzt.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Aufbauten für haustechnische Aufbauten bis zu einer Gesamthöhe von 3,00 m über der jeweils zu-

tässigen Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme zugelassen werden."

Wegen der benachbarten, visuell sensiblen Nutzungen im Plangebiet und mit dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes sieht der B-Plan im weiteren folgende Festsetzung vor:

"Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig;
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig;
- ist Außenwerbung auf dem Dach unzulässig".

V.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der gesamte Verfahrensbereich für den Bebauungsplan ist gekennzeichnet vom Übergang ausschließlich gewerblicher Nutzungen, über Mischnutzungen und allgemeinen Wohnnutzungen bis zum Übergang in die freie Landschaft.

Das den gewerblichen Nutzungen nördlich unmittelbar benachbarte, vorhandene Wohngebiet ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Wahrung des Ortsbildes, das durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet ist, weist der Bebauungsplan offene Bauweise aus.

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan am Bestand ausgerichtete Neubaumaßnahmen im Zuge der gegenüber der jetzigen Situation nach Süden geringfügig verschwenkten Straße Im Wulve.

Mit diesem Baugebiet soll durch eine Arrondierung der Wohnbebauung der westliche Siedlungsrand klarer gefaßt und die begonnene Entwicklung städtebaulich geordnet weitergeführt werden.

Der teilweise neu zu erschließende Bereich ist als WA mit einem Maß der Nutzung bei einer bis zu II-geschossigen Bauweise von GRZ 0,4 und GFZ 0,8, festgesetzt.

Um den angestrebten Charakter der Bebauung in Anlehnung an den Bestand auch zukünftig zu bewahren, ist darüber hinaus gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, daß in diesem Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern zulässig sind.

Mit gleicher Zielsetzung wird gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

Im Sinne des vorbeugenden Umweltschutzes sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes Bodenuntersuchungen veranlaßt worden.

Die auf der Basis von chemischen Untersuchungen der insgesamt 9 Feststoffproben erstellte Gefährdungsabschätzung liegt vor.

Wegen einer geringfügigen Cadmiumbelastung (2,3 mg/kg Boden im Oberboden zwischen 0,0 und 0,3 m) wird in der Gefährdungsabschätzung empfohlen, bei der vorgesehenen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet den Oberboden bis in einer Tiefe von ca. 0,5 m zu durchmengen (z.B. durch tiefes Fräsen).

Mit dieser Maßnahme ist sichergestellt, daß damit die Cadmiumkonzentration soweit verdünnt wird, daß eine gesundheitliche Belastung oder Gefährdung über das normalerweise vorhandene Risiko hinaus nicht anzunehmen bzw. zu erwarten ist.

Die Gefährdungsabschätzung (Schreiben des St.A. 62-8 vom 01.10.92) liegt der Begründung als Anlage bei.

V.3 Freiflächen/öffentliche Grünflächen

Durch die benachbarten, relativ gut erschlossenen offenen Landschafts-/Parkbereiche (Schloßpark Borbeck, Schönebecker Schlucht, Hexbachtal) ist der B-Plan-Bereich mit wohnungsnahen Grünflächen sehr gut versorgt.

V.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der B-Plan soll u.a. den weitgehenden Erhalt der ökologischen Funktion und Substanz des Plangebietes sicherstellen.

Daher setzt der Bebauungsplan fest, daß die im Planteil als 'PG 1' gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten sind. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind 2 großkronige Laubbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

Der weitgehende Erhalt der vorhandenen Grün- und Gehölzbestände wird durch die im Planteil enthaltene Festsetzung von 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gewährleistet.

Durch diese Festsetzung wird der vorhandene Wald geschützt. Eine Festsetzung als Wald würde jedoch aufgrund der erforderlichen Abstände zur (Neu-)Bebauung eine erhebliche Verkleinerung der Baugrundstücke und der Bebaubarkeit zur Folge haben, so daß wertvolles und erschlossenes Bauland welches zudem im bestehenden B-Plan als gewerbliche Baufläche festgesetzt ist, verloren ginge.

Um gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und dem angrenzenden Landschaftsraum eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß

- die im Planteil als 'PG 2' gekennzeichneten Flächen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und so zu erhalten sind. Nadelgehölze sind generell unzulässig.
- gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Einfriedungen innerhalb der als PG 2 gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen und Bäumen und Stäuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB generell nicht zulässig sind.

Diese grünordnerischen Zielsetzungen dürfen nicht durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauONW beeinträchtigt werden.

Der B-Plan setzt deshalb durch Text fest:

- "Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt".

Um die ökologisch, stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes weitgehend zu kompensieren, trifft der B-Plan folgende Festsetzungen:

- "Flachdächer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter und/oder bodendeckende Gehölze) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,08 m zu gewährleisten ist.

Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

- In den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE 1 und GE 2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der Gebäudefronten Schling- und Kletterpflanzen (z.B. wilder Wein u.ä.) als Fassadenbegrünung vorzusehen und so zu erhalten, wobei in der Summe mindestens 1/3 aller Gebäudefronten bzw. Fassadenflächen eines Baugrundstückes zu begrünen sind".

V.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der an der Aktienstraße angesiedelten gewerblichen Nutzungen soll vornehmlich durch Einräumung von Zufahrtsmöglichkeiten über die Aktienstraße erfolgen.

Zur Erschließung der neu vorgesehenen Bebauung im Zuge der über die Lautstraße in südwestliche Richtung verlängerten Straße im Wulve ist der teilweise schon vorhandene, befahrbare Wirtschaftsweg, entsprechend dem städtebaulichen Ziel, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt.

Die übrigen Verkehrsflächen erfassen im wesentlichen die Flächen der vorhandenen Straßen. Darüber hinaus ist jedoch der zusätzliche Flächenbedarf für den Ausbau des Knotens Lautstr./Aktienstr. und die Anlage von straßenbegleitenden Anpflanzungen von Bäumen bei der Festsetzung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

V.6 Ruhender Verkehr

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist für alle Baugebiete auf den Baugrundstücken selbst zu führen.

V.7 Entwässerung

Der Verfahrensbereich befindet sich in einem entwässerungstechnisch erschlossenen Gebiet.

Ein Großteil des Verfahrensgebietes wird über ein Mischsystem entwässert.

Der Schmutzwassersammler verläuft parallel zum Hexbach.

Durch die geplante Verdichtung der baulichen Nutzungen wird der ohnehin bereits hohe Bodenversiegelungsgrad weiter erhöht.

Hierdurch besteht die Gefahr, daß die vorhandenen Quellen des Hexbaches in ihrer Schüttung weiter beeinträchtigt werden.

Um hinsichtlich späterer Renaturierungen ein ausreichendes Wasserdargebot sicherzustellen, ist es notwendig, weitere Bodenversiegelungen auf ein Minimum zu reduzieren.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt

"Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu nutzen und so zu erhalten."

V.8 Altstandorte und Altablagerungen

Nach den Darstellungen des Katasters der Stadt Essen über Altstandorte und Altablagerungen (Stand Juli 1991) befindet sich innerhalb des Plangebietes unter der Ordnungsnummer 16/1.01 ein Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen eines ehem. Kohlenbergwerksgeländes (ehem. Schachtanlage Kronprinz).

Eine aufgrund dessen von der Stadt Essen in Auftrag gegebene gutachterliche Gefährdungsabschätzung liegt seit 1991 vor.

Das Gutachten des Ingenieur- und Hydrogeologiebüros Strobel & Kalder, Krefeld, wurde in Zusammenarbeit mit dem Rheinisch-Westfälischen TÜV erstellt und trägt das Datum vom 29.01.1991.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zusammenfassend zu dem Schluß, daß aufgrund der vorgefundenen Schadstoffe, bezogen auf die momentane Nutzung des Geländes und die Überdeckung der belasteten Bereiche, der Gefährdungsgrad als sehr gering anzusehen sei.

Die Möglichkeit eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser durch Auslaugung sei ebenfalls kaum denkbar, da die Altablagerungen von einer mehr als 10 m mächtigen, gering-durchlässigen Schluff- bzw. Lößlehmschicht unterlagert werden.

Ausgasungen wurden im Zuge der Bodenluftmessungen nicht festgestellt.

Der B-Plan schließt mit seinen Festsetzungen im Bereich des dem Gutachten zugrundegelegten Untersuchungsgebietes dem Wohnen dienende Nutzungen aus.

Da lt. Gutachten Veränderungen nur in Verbindung mit einer gutachterlichen Überwachung bzw. Überprüfung für vertretbar gehalten werden und weil das Gutachten empfiehlt, im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushub vor dem Verbringen von Gelände dieses auf seine Depositionsfähigkeit hin zu überprüfen, wird der B-Plan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit der im folgenden unter VI. aufgeführten Kennzeichnung versehen.

Die gutachterliche Gefährdungsabschätzung liegt der Begründung als Anlage bei.

Der gesamte gekennzeichnete Bereich ist mit einer Abdeckung, oder einer Versiegelung mit unbelastetem Material zu versehen, sofern dies nicht ohnehin schon geschehen ist.

Diese Maßnahme ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Essen (Ordnungsamt) abzustimmen.

Aus ordnungsrechtlicher Sicht geht demnach von dem gekennzeichneten Bereich für die derzeitige und die im B-Plan festgesetzte Nutzung keine Gefahr aus.

VI. Kennzeichnungen und Hinweise

Gem. § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB enthält der B-Plan folgende nachrichtlich übernommenen Kennzeichnungen und Hinweise:

- Die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als 'Sicherheitszone um verfüllten Bergwerksschacht' gekennzeichnete Fläche weist sowohl den hier befindlichen, zwischenzeitlich verfüllten und abgedeckten Schacht Kronprinz 3 als auch den entsprechenden Schachtschutzbereich nach.

Vor einer Bebauung der gekennzeichneten Flächen wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle zu Rate zu ziehen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, daß eine uneingeschränkte Zugänglichkeit des Schachtes für Nachfüllzwecke erhalten bleibt.

- Die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als 'Schutzbauwerkstandort ehem. Zivilschutzanlagen' gekennzeichnete Fläche verweist auf den mittlerweile verfüllten, zwischenzeitlich evtl. beseitigten Luftschutz-Stollen mit der Ordnungsnummer 02.155.

Auf die Gefahren, die von derartigen beseitigten Anlagen, z.B. durch Hohlräume ausgehen können, wird hiermit hingewiesen.

- Textl. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes liegen im Einflußbereich früheren Untertagebergbaus. Vor einer Bebauung muß eine Abstimmung mit dem zuständigen Bergamt erfolgen.

- Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als 'mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche' gekennzeichneten Baugrundstücke sind folgende Anforderungen zu beachten:

- a) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde entsorgt oder verwertet werden
- b) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

Hinweise:

- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die 'Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982' (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982)".
- Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist der Oberboden in einer Tiefe zwischen 0,0 und 0,3 m geringfügig mit Cadmium belastet (Konzentration: 2,3 mg/kg Boden).
Um den Schwellenwert von 2,0 mg/kg Boden gemäß Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung Forstplanung NRW (LÖLF) zu unterschreiten, ist es erforderlich, den Oberboden bis in eine Tiefe von ca. 0,5 m zu durchmengen (z.B. durch tiefes Fräsen).

VII. Zahlenwerte

VII.1 Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 4,77 ha
Gewerbegebiete (GE)	ca. 2,90 ha
allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,71 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,16 ha

VII.2 Nutzungswerte

Gewerbegebiet (GE 1):

Grundflächenzahl	0,6
Geschoßflächenzahl	2,4
max. - Zahl der Vollge- schosse	IV

Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Grundflächenzahl	0,6
Geschoßflächenzahl	1,2
max. - Zahl der Vollge- schosse	III

allgemeines Wohngebiet (WA):

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
max. - Zahl der Vollge- schosse	II

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung


Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden B-Planes gelten die früher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne

- 21/66 Lohstraße/Pollstraße
- 8/67 Aktienstraße
- 36/72 Lohstraße/Pollstraße und III. Änderung Westerberg
- 13/69 Bandstraße/Robstraße/Lohstraße
- 283 Westerberg

als aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des B-Planes Aktienstraße/Lautstraße/Im Wulve betreffen.

21.01.1993

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung



Schulte
Beigeordneter



~~Stadtplanungsamt~~



Franke
Amtsleiter