

Begründung*
zum Bebauungsplan Nr. 7/92
'Spritzenstraße/Karlstraße'
Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Nord

- *) siehe § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (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 (Investitions-Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Erfordernis der Planaufstellung
 2. Städtebauliche Situation, Nutzungsansprüche und Planungsziele
 3. Umweltsituation
- III. Planungsvorgaben
 1. Ziele der Landesplanung
 2. Städtebauliches Entwicklungskonzept
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 4. Geltendes Planungsrecht
- IV. Planinhalte
 1. Erschließung
 2. Bauliche Nutzung
 3. Grünflächen
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
- VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen
- VII. Zahlenwerte
- VIII. Auswirkungen der Planung
 1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
 2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
- IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7/92 'Spritzenstraße/Karlstraße' umfaßt das Gebiet zwischen Altenessener Straße und Wilhelm-Nieswandt-Allee von der Karlstraße im Süden bis zur Spritzenstraße und Böhmerheide im Norden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der Wohnungsengpässe im Essener Stadtgebiet Altenessen-Nord ist zum einen eine Wohnbebauung nördlich des Zentrums Altenessen vorgesehen, zum anderen sollen die aus den vorangegangenen, südlich anschließenden Planungen entwickelten Konzeptionen an diesem verdichteten Wohnstandort fortentwickelt werden. Die Konzeptionen des südlich angrenzenden Bereichs bestehen in der Stärkung der Zentrenfunktion durch die Umsetzung des dort bereits geltenden Planungsrechtes, das Kern-, besondere und allgemeine Wohngebiete beinhaltet.

Die sich daraus ergebenden Nutzungsansprüche machen die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Spritzenstraße/Karlstraße' erforderlich (s. III. 4 sowie IX.).

Die nachfolgend beschriebenen Planungsziele korrespondieren auch mit der Zielsystematik der Stadterneuerung. Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt im Sanierungsgebiet Altenessen-Nord, das 1982 förmlich festgelegt wurde. Das Sanierungsgebiet umfaßt im wesentlichen den Bereich um den ehemaligen Bahnhof Altenessen-Rheinisch, auf dem bereits die neue Wilhelm-Nieswandt-Allee und ein umfangreiches Wohnungsbauprogramm realisiert wurde, und der mit seinen stillgelegten Bahnanlagen in das Verfahrensgebiet des Pla-

nes Nr. 7/92 hineinreicht. Zechenstilllegungen im Raum Altenessen zwischen 1965 und 1975 führten zu Arbeitsplatzverlusten und dem daraus resultierenden Bemühen, über Flächenbereitstellungen zukunftsorientierte gewerbliche Strukturen zu schaffen sowie Wohn- und Versorgungsstandorte aufzuwerten und langfristig tragfähig zu machen. Wesentliche Grundlage bot dazu die städtebauliche Entwicklungsplanung mit dem Entwicklungskonzept Altenessen aus dem Jahre 1979 (s. III.2).

2. Städtebauliche Situation, Nutzungsansprüche und Planungsziele

Der westliche und südliche Teil des Planbereiches ist durch eine Straßenrandbebauung mit relativ homogenem Charakter entlang der Altenessener Straße und der Karlstraße geprägt. So ist eine fast durchgehende III-IV-geschossige Bauweise mit Wohn- und Geschäftshäusern vorzufinden, die nur im Bereich Altenessener Straße/Ecke Karlstraße bis auf VI Geschosse ansteigt.

Die rückwärtigen Grundstücksteile sind überwiegend den jeweiligen Erdgeschoßnutzungen zugeschlagen oder dienen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen. Im südlichen Bereich ist der Gebietscharakter aufgrund der intensiven Nutzung und Bebauung und der z.T. völlig versiegelten Grundstücksflächen eindeutig als Kerngebiet zu bezeichnen, während der östliche Teil der Karlstraße sowie die im nördlichen Teil der Altenessener Straße gelegenen Bereiche eher Wohngebietscharakter aufweisen.

Auf einzelnen Grundstücken hat sich hier eine gärtnerische Nutzung der Freiflächen erhalten.

Von Südosten nach Nordwesten durchzieht eine aufgegebene und abgeräumte Bahntrasse das Plangebiet.

Im nördlichen Bereich der Wilhelm-Nieswandt-Allee ist eine Straßenrandbebauung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6/83 'Altenessener Str./Böhmerheide/Karlstr. (Wohngebiet Heinrich)' bereits im Jahre 1991 realisiert worden (s. III.4).

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen für diese Neubebauung sind auf einer unmittelbar südlich an die Böhmerheide grenzenden Fläche eingerichtet worden.

Im Plangebiet bestehen folgende Nutzungsansprüche und Planungsziele:

- Flächenökonomische Reaktivierung von zentralen Brach- bzw. sub-optimal genutzten Flächen;
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im 'Mittelzentrum Altenessen' gem. dem Zielkonzept für die räumlich-funktionale Ordnung der Stadt Essen;
- Fortentwicklung und Verdichtung zentrumsbezogener Wohnnutzungen im Bereich der Böhmerheide und der Wilhelm-Nieswandt-Allee an einem gut vom ÖPNV erschlossenen Standort, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen;
- Sicherung und Ausbau des Standortes 'Hotel Astoria' als wichtiger Faktor des zentrumsnahen Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes in Altenessen;
- Größtmöglicher Erhalt des vorhandenen Grünpotentials und Aufhebung der als Nord-Süd-Durchwegung geplanten öffentlichen Grünfläche zugunsten privat nutzbarer Grün- und Freiflächen zur Sicherung einer hohen Wohnqualität.

3. Umweltsituation

Das Plangebiet ist hoch versiegelt und verfügt über ein relativ geringes Vegetationsvolumen. Zudem herrscht eine Luftbelastung durch den Kfz-Verkehr und die Emittentengruppen Haushalt und Kleingewerbe. Aufgrund der Lage in der Emscherniederung ist damit allgemein zeitweise die Ansammlung und der Stau von Emissionen bei langandauernden austauscharmen Wetterlagen verbunden. Das Plangebiet weist die Charakteristika des Klimatotypes "Stadtkli-

ma" auf: eingeschränkte Sonneneinstrahlung, gedämpfte, angehobene Temperaturamplitude (sehr starke tägliche Aufheizung, geringe nächtliche Abkühlung), starke Windfeldveränderung (durch Bebauung beeinflusste Windbewegung) und Luftbelastung.

Gesetzlich fixierte Luftbelastungsgrenzwerte werden nicht erreicht. Zudem hat die verstärkte Tendenz zu einer Umstellung von Heizsystemen auf emissionsärmere Energieträger zu einem weiteren Rückgang der Luftbelastungswerte beigetragen. Örtlich erhöhte Werte (unter den Grenzwerten) können nicht ausgeschlossen werden. Kleinräumige Daten liegen nicht vor.

Das auf den ehemaligen Bahnbetriebsanlagen entstandene Grün und der Gehölzaufwuchs sind aufgrund der isolierten Lage und der angrenzenden intensiven Nutzungen ökologisch von untergeordneter Bedeutung. Wald i.S. des Landesforstgesetzes Nordrhein-Westfalen liegt hier nicht vor.

Bei einer durchschnittlichen Höhe des Plangebietes auf ca. 47 m.ü.NN beträgt der Grundwasserflurabstand im langjährigen Schwankungsbereich etwa 2,6 m bis 4,8 m. Die Grundwasserfließrichtung geht nach Norden.

Der nordöstliche Bereich des Verfahrensgebietes gehört zur Altlastenverdachtsfläche Nr. 24/1.01 (ehemalige Zeche und Kokerei Heinrich), die mit Schwermetallen belastet ist (s. unter VIII.2).

Der nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) errechnete Beurteilungspegel beträgt für die an der Wilhelm-Nieswandt-Allee festgesetzte Wohnbebauung südlich der Haus-Nr. 177 tags 67,4 dB (A) und nachts 55,1 dB (A). Zugrunde liegt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 17 000 Kfz in beide Richtungen, wobei ein zukünftig ungestörter Verkehrsfluß auf der entlasteten Altenessener Straße (ohne Baustellen) und der Wilhelm-Nieswandt-Allee unterstellt wird. Mit diesen Beurteilungspegeln werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von

tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Die Altenessener Straße hat bei einem künftig ungestörten Verkehrsfluß eine Belastung von ca. 2000 Kfz./24 h.

III. Planungsvorgaben

1. Ziele der Landesplanung

Der Bebauungsplanbereich 'Spritzenstraße/Karlstraße' ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP stellt für den Bereich zwischen Karl- und der gedachten Verlängerung der Johanniskirchstraße Kerngebiet, für den übrigen Bereich Wohngebiet dar, das im Verlauf der ehem. Bahntrasse durch eine allgemeine Grün- und Freifläche durchzogen wird. Auf der Altenessener Straße ist die in Aussicht genommene U-Bahnlinie mit einem U-Stadtbahn-Haltepunkt vermerkt.

Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Der aus dem FNP zu entwickelnde B-Plan widerspricht diesem teilweise (s. IV), so daß er gem. Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3. "Städtebauliches Entwicklungskonzept Altenessen", Bebauungsplan Nr. 6/83 "Wohngebiet Heinrich"

Zur Vorbereitung von Bauleitplänen ist mit dem 'Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen' eine Rahmenkonzeption für den Stadtteilbereich nördlich der 'Köln-Mindener-Bahnlinie' geschaffen worden. Das 'Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenessen'

wurde am 23.05.79 vom Rat der Stadt in seinen Zielsetzungen beschlossen.

Der darauf aufbauend durchgeführte Ideenwettbewerb 'Altenessen-Zentrum/Zeche Carl' hat als wesentliches Ergebnis eine grundlegend neue Linienführung und Ausgestaltung für die 'Wilhelm-Nieswandt-Allee' erbracht; die neue Linie der Straße führte zu geänderten Baugrenzen im Osten des Baugebietes. Das städtebauliche Entwicklungskonzept legt dem FNP mit Abweichungen die Aufteilung in gemischte und Wohnbauflächen zugrunde und geht von einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug aus.

Wurde im Bebauungsplan Nr. 6/83 'Altenessener Str./Böhmerheide/Karlstraße (Wohngebiet Heinrich)' noch von dieser durchgehenden Nord-Süd-Grünverbindung im Blockinnenbereich zwischen Spritzenstraße und Karlstraße ausgegangen, so ist ein solcher Grünzug heute aufgrund der nunmehr fehlenden Fortführung in den südlich anschließenden Bereichen nicht mehr sinnvoll. Vielmehr wird von einer Fortentwicklung der Blockstrukturen ausgegangen.

Auf die öffentliche Grünverbindung wird daher zugunsten wohnungsbezogener Grün- und Freiflächen verzichtet.

4. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.6/83 'Altenessener Str./Böhmerheide/Karlstr. (Wohngebiet Heinrich)'.
'

IV. Planinhalte (die Festsetzungen im einzelnen)

1. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet umgrenzenden Straßen Karlstraße, Altenessener Straße, Spritzenstraße, Böhmerheide und Wilhelm-Nieswandt-Allee.

Der zu beplanende Bereich liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Stadtbahn-Bahnhofes 'Karlsplatz' der geplanten Stadtbahn-Strecke 4, Essen-Bredeney-Gelsenkirchen-Horst. Gegenwärtig wird das Plangebiet über die Straßenbahn (Linie 101 und 106) und Omnibuslinien (173 und 183) erschlossen.

Das auf eine Verwirklichung von 10 Jahren angelegte Haupttroutennetz für den Fahrradverkehr sieht auf der Altenessener Straße Radwege vor. An der Wilhelm-Nieswandt-Allee sind bereits Radwege angelegt.

Die innere Erschließung des ausschließlich privat genutzten Blockinnenbereiches erfolgt über Gebäudedurchfahrten von den angrenzenden Straßen zur Andienung der rückwärtigen Grundstücksteile. Die festgesetzten Garagen im nördlichen Blockinnenbereich werden so über eine Durchfahrt durch das Haus Wilhelm-Nieswandt-Allee 177 erschlossen. Dem dient ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger, das gleichzeitig einigen Grundstücken an der Altenessener Straße eine rückwärtige Andienung ermöglicht.

Werden in den durch Bestand geprägten und unmittelbar an die Kerngebiete grenzenden Bereichen weiterhin die rückwärtigen Grundstücksteile überwiegend zur Erschließung und Unterbringung der nötigen Kfz-Stellplätze genutzt, so muß bei der geplanten Bebauung entlang der Böhmerheide die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die nördlichen Wohngebiete auch in einer Tiefgarage erfolgen, deren Überdeckung und Bepflanzung die erforderlichen Grün- und Freibereiche für die umliegende Bebauung ergänzt.

Dem öffentlichen Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr ist durch eine ausreichende Anzahl von Kfz-Stellplätzen in der Altenessener Straße, der Wilhelm-Nieswandt-Allee und der Spritzenstrasse bzw. Böhmerheide in hohem Maße Rechnung getragen.

2. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums Altenessen und ist mit seinen Nutzungen an der Altenessener Straße und im westlichen Bereich der Karlstraße der nördliche Ausläufer eines leistungsstarken Dienstleistungs- und Geschäftszentrums mit dem unmittelbaren Übergang in die zentrumsnahen Wohngebiete an der Spritzenstraße und der Wilhelm-Nieswandt-Allee.

Die städtebauliche Ausbildung der Neubebauung leitet sich aus der umgebenden Bebauung ab. Dabei werden die Baufluchten der Kolpingstraße als westliche Verlängerung der Spritzenstraße bzw. Böhmerheide sowie der Wilhelm-Nieswandt-Allee als Orientierung aufgenommen bzw. Baulücken in den Straßenfluchten der Altenessener Straße und der Karlstraße geschlossen, so daß eine südlich angrenzende Blockstruktur fortentwickelt wird. Diese wird für einen solchen zentralen Bereich als stadträumlich angemessene Baustruktur angesehen. Die Schließung der Blockecke Karlstraße/Wilhelm-Nieswandt-Allee ist allerdings aufgrund des guten Zustandes der Bausubstanz nicht absehbar.

Nach eingehender Untersuchung der bestehenden Nutzungen vor dem Hintergrund der Planungsziele wird das Plangebiet in ein Kerngebiet im südwestlichen Bereich und ein allgemeines Wohngebiet im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes unterteilt.

Kerngebiete

Die Kerngebiete umfassen die überwiegend durch Einzelhandel, Dienstleistungen und intensive Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägten Bereiche im südlichen Teil der Altenessener Straße und im westlichen Teil der Karlstraße sowie als nördlichen Abschluß die Grundstücksflächen eines Beherbergungsbetriebes, dessen ge-

stalteter und bepflanzter Hof mit Stellplatzbereich Abschirmung und Übergang der intensiv bebauten und überwiegend versiegelten Flächen der Kerngebiete zu den wohnbezogenen Freiflächen im nördlichen Blockinnenbereich bildet.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung bestätigen im wesentlichen den vorgefundenen Bestand und lassen die Schließung einer Baulücke im Bereich der Karlstraße zu. Dementsprechend ist die Höhenentwicklung der Gebäude mit durchgehend IV-geschossig bei einem Anstieg auf VI Geschosse im Eckbereich Altenessener Straße/Karlstraße festgesetzt.

Abgeleitet aus der vorgefundenen mittelzentrentypischen Mischung von Versorgungseinrichtungen und weitgehender Wohnnutzung der Obergeschosse und mit der Maßgabe, diesen städtebaulichen Charakter zu erhalten, wird durch Text festgesetzt, daß in den Kerngebieten Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig sind.

Das Maß der Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile wird einerseits dadurch bestimmt, den Fortbestand des ansässigen Beherbergungsbetriebes zu gewährleisten und andererseits der Standortsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit ihrem wachsenden Bedarf an Verkauf-, Lager- und Stellplatzflächen gerecht zu werden. So wird die rückseitige II-geschossige Bebauung des Hotelgrundstückes durch die Festsetzungen des B-Planes bestätigt und in Arrondierung der bestehenden Anbauten und Nebengebäude eine eingeschossige Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile der Gebäude Altenessener Straße 442-448 festgesetzt.

In dem Kerngebiet werden bestimmte Nutzungsarten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe durch textliche Festsetzungen nur ausnahmsweise zugelassen: Imbißstuben, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte. Hier setzt sich die Festsetzungssystematik des B-Plans "Altenessen Zentrum-Nord" fort. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet einen Genehmigungsvorbehalt nach eingehender Prüfung des Einzelfalles. Damit ist eine ausreichende Feinsteuerung

gegeben. Im Umfeld des Einkaufszentrums Altenessen sind z.T. bereits vereinzelt derartige Nutzungen anzutreffen. Eine Ausbreitung durch allgemeine Zulässigkeit würde das im Planentwurf vorgesehene Wohngebiet und somit auch den Hotelbetrieb wegen der unmittelbaren Nachbarschaft negativ berühren. Darüber hinaus befinden sich in näherer Umgebung empfindliche Einrichtungen wie die katholische Kirche und das Marienhospital.

Wohngebiete

Die Wohngebiete sind als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit sind die in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete bezeichneten Ausnahmen generell Bestandteil des Bebauungsplanes. Das gilt z.B. für den geplanten Beherbergungsbetrieb und Anlagen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte).

Im nördlichen Anschluß an die Kerngebiete entsteht durch die geplante Straßenrandbebauung an der Böhmerheide unter Einbeziehung der bestehenden Bebauung an der Altenessener Straße und der Wilhelm-Nieswandt-Allee ein eigenständiger in sich geschlossener Blockbereich. Das Blockinnere ist an drei Seiten von Gebäuden umschlossen und wird im Süden von den Grundstücksflächen des Hotelbetriebes begrenzt und durch Bepflanzung abgeschirmt.

Durch die Blockrandschließung sind die Bewohner vor dem Lärm der angrenzenden Straßen und Einblicken geschützt. Umrahmt von den unmittelbar den Wohnungen zugeschlagenen Gärten und Terrassen liegt auf den nicht überbaubaren Flächen eine der Neubebauung zugeordnete gemeinschaftlich nutzbare Außenanlage, die auch eine soziale Kontrolle ermöglicht.

Den wesentlichen Teil der Neubebauung im nördlichen Teil des Plangebietes bildet ein Gebäude an der Südseite der Böhmerheide, dessen Baugrenze die Flucht der Bebauung an der Kolpingstraße in etwa aufnimmt und den Blockbereich nach Norden schließt.

Im Gegensatz zu den wechselnden Fassaden der gewachsenen Bebauung an der Altenessener Straße verlangt die Neubaumaßnahme an der Böhrmerheide bei einer Baukörperlänge von 85 m und einer der angrenzenden Bebauung entsprechenden Höhe eine städtebauliche und architektonische Auflockerung. So sind die Ecktypen aus der Bauflucht nach außen gerückt und durch Höhenversatz betont. Die unterschiedliche Höhenentwicklung sowie der Wechsel von Vor- und Rücksprüngen beleben die Fassade.

Um eine den heutigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt gerecht werdende und dem Standort adäquate Wohndichte zu erreichen, wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung eine III- bzw. IV-geschossige Bebauung festgesetzt.

Bezogen auf den gesamten Blockbereich und die rein privaten Freiflächen wird bei einer ca. 90 Wohneinheiten zählenden Neubebauung eine bauliche Dichte von GFZ 1,2 und GRZ 0,4 erreicht werden.

Die südlich des oben beschriebenen Blockbereiches anschließende Bebauung folgt in ihren Baugrenzen der Wilhelm-Nieswandt-Allee und stellt in ihrem nördlichen Teil eine Ergänzung des an der Altenessener Straße gelegenen Beherbergungsbetriebes dar, dessen rückwärtige Grundstücksteile schon heute bis weit an die Wilhelm-Nieswandt-Allee für den Betrieb genutzt werden.

Die Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen gliedern die langen Bauzeilen an der Wilhelm-Nieswandt-Allee.

Im südlichen Anschluß an das Hotelgrundstück befinden sich z.Z. gärtnerisch genutzte Flächen, die einerseits eine Abschirmung zu den angrenzenden MK-Nutzungen und andererseits mit ihrem Erhalt als vorhandenes Grünpotential ein qualitativ anspruchsvolles Wohnumfeld für eine das Plangebiet im Südosten abschließende Wohnbebauung bilden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich ab aus der im Bestand angrenzenden Bebauung und wird in seiner Höhe mit III Geschossen festgesetzt, wobei ein GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,4 erreicht werden wird.

Die Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr erfordert für die der öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelm-Nieswandt-Allee zugewandten Wohnbebauung (Gebäudefronten) Maßnahmen zum Lärmschutz, da diese Straße als Entlastungsstraße der Altenessner Straße mit ca. 17 000 Kfz. als durchschnittlicher täglicher Verkehrsmenge stark belastet ist. Entsprechend werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche oder technische Vorkehrungen festgesetzt, die zu einer Pegelminderung bei Wohn- und Schlafräumen von mindestens 38 dB (A) führen, so daß mit der Schallschutzklasse 3 die Anhaltswerte für Innenschallpegel gem. VDI-Richtliche 2719 eingehalten werden und ruhiges Wohnen gewährleistet ist. An der entlasteten Altenessener Straße (2000 Kfz./24 h) ist kein besonderer Schallschutz erforderlich, der nicht schon durch die Bauart normaler Fenster erreicht würde.

Stellplatzanlagen

Für die (Neu)bebauung, die den nordöstlichen Winkel des Plangebietes bildet, werden aufgrund des vorhandenen und entstehenden Bedarfs eine Tiefgarage sowie oberirdische Garagen und Stellplätze festgesetzt. Die Tiefgarage kann per Deckenöffnungen natürlich belichtet und belüftet werden, was die Akzeptanz der Nutzer erhöhen soll. Gerade Tiefgaragen stellen für bestimmte Bevölkerungsgruppen Angsträume dar. Diese sollen mit einer derartigen Gestaltung vermieden werden.

Die Festsetzung der Tiefgarage ist aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, nach denen resultierend aus den Planungszielen ein möglichst von Kfz-Verkehr freigehaltener Blockinnenbereich mit privat nutzbaren Freiflächen entstehen soll.

Andererseits soll im Hinblick auf die Realisierbarkeit des Wohnungsbaus an diesem Standort ein Teil der Stellplätze im zumutbaren Umfang ebenerdig untergebracht werden. Dazu wird ein dreiseitig - nahezu - geschlossener Garagenhof festgesetzt, der über die vorhandene Durchfahrt des Hauses Wilhelm-Nieswandt-Allee 177 erschlossen wird. Anordnung, Abstand von der Wohnbebauung und gestalterische Einbindung (s. IV.3) lassen den Kraftfahrzeugverkehr im Blockinnenbereich hinsichtlich entstehender Abgas- und Lärmimmissionen vertretbar erscheinen. Die Garagen wirken selbst der Schallausbreitung entgegen und die Fahrbewegungen sind in der Regel auf bestimmte Tageszeiten beschränkt. Von den mit einer Garagenanlage typischerweise verbundenen Aktivitäten ist nicht anzunehmen, daß sie den üblichen Rahmen sprengen. Der Sicherung dieser Konzeption dient die textliche Festsetzung Nr. 5. Zudem wird eine Lärmschutzwand hinter den Stellplätzen zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 281 festgesetzt, um auch hier die möglichen Immissionen zu begrenzen. Ihre Höhe orientiert sich an der der Garagen, so daß ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Für den Hotelneubau ist ebenfalls eine Tiefgarage festgesetzt, die der Flächenökonomie dient. Der Bedarf für den südlich abschließenden Blockabschnitt wird mit einer Gemeinschaftsgarage gedeckt. Der Stellplatzbedarf für die vorhandene Bebauung wird im Bestand befriedigt.

Der günstige Grundwasserflurabstand steht dem Bau von Tiefgaragen nicht entgegen (s. II.3).

3. Grünflächen

Der Blockinnenbereich soll unter Einbeziehung der vorhandenen Hausgärten und Hofflächen für die Bewohner die Möglichkeit zur Erholung, Ruhe und zum Spiel bieten.

Um die angestrebte Freiraumqualität zu erreichen, werden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Grundlage für die den Ansprüchen gerecht werdende Ausgestaltung dieser Grünfläche bilden sollen.

So sind Tiefgaragen mindestens 50 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken, um ein Anpflanzen geeigneter Gehölze zu ermöglichen.

Auf den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks unmittelbar westlich der Häuser Wilhelm-Nieswandt-Allee 177-183 sind mindestens 4 Großbäume zu pflanzen.

Die oberirdischen Garagen sind gleichfalls zu begrünen, seitlich und rückwärtig mit Erdreich anzuböschern sowie dicht zu umpflanzen. Unter Ausnutzung eines Niveauunterschiedes zwischen der Erschließungsseite und den Grundstücken an der Altenessener Straße bzw. des Grundstücks an der Wilhelm-Nieswandt-Allee treten die abgesenkten und mit Erdreich angeböschten Garagen optisch weniger stark in Erscheinung.

Sämtliche nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze sind nach Maßgabe des § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.

Auch die Lärmschutzwand ist auf der Vorder- und Rückseite zu umpflanzen.

Alle Festsetzungen sind geeignet, die kleinklimatische Situation zu verbessern und das Abflußverhalten des Oberflächenwassers durch Rückhaltung positiv zu beeinflussen. Weitergehende Versickerungsmaßnahmen erscheinen wegen der ungünstigen geologischen Verhältnisse und der beengten räumlichen Situation kaum möglich.

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

Zur Realisierung des Planes sind einige Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen nach Möglichkeit freiwillig durchgeführt werden und betreffen die Ordnung der Grundstücksverhältnisse im Hinblick auf den Bau der vorgesehenen nördlichen Tiefgarage sowie die Bildung eines Baugrundstücks für die Bebauung im Eckbereich Wilhelm-Nieswandt-Allee/Karlstraße.

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Da eine Durchführung der öffentlichen Grünanlage und der dazugehörigen Wegeführung durch den Blockinnenbereich nicht mehr beabsichtigt ist, entfallen die hierfür kalkulierten Kosten in Höhe von ca. 250.000 DM:

Eine Umsetzung der neuen Planungsziele und die dazu notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen sind mit den eingesparten Kosten erreichbar. Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind zur Planrealisierung nicht erforderlich.

VII. Zahlenwerte

Gesamtverfahrensgebiet	=	22.750 m ²
Kerngebiete	=	6.050 m ²
Allgemeine Wohngebiete	=	12.500 m ²
Öffentliche Straßen und Wege	=	4.420 m ²
Geplante WE gesamt	ca.	90

VIII. Auswirkungen der Planung

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Realisierung der Planung ist zwar als erheblich einzustufen, da Grünsubstanz entfernt und Flächen versiegelt werden. Das auf den ehem. Bahnbetriebsanlagen und sonstigen Flächen entstandene Grün und die Gehölze sind jedoch aufgrund des fehlenden ökosystemaren Zusammenhangs mit anderen Freiflächen (keine Vernetzungswirkung) unter Schutz- und

Erhaltungsgesichtspunkten von geringer Bedeutung. Nicht als Eingriffe gelten Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes. Nach Abwägung der Belange der dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Zielsetzung, die Zentrenfunktion in Altenessen-Nord mit einer angemessenen Bau- und Raumstruktur zu stärken mit den Belangen des Naturschutzes soll das gewählte Plankonzept Vorrang genießen. Dies entspricht insbesondere auch § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG, in dem dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung ein gesteigertes gesetzliches Gewicht beigemessen wird.

Die kompakte, geschlossene Bauweise sowie die Dimensionierung ober- und unterirdischer Stellplatzanlagen verhindern und vermeiden großflächige Flächenversiegelungen im Blockinnenbereich.

Die negativen Auswirkungen werden vermindert bzw. ausgeglichen, indem in den textlichen Festsetzungen Begrünungsmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben werden.

Luftverunreinigung

Die Umwelt wird durch Planumsetzung hier nur unerheblich beeinträchtigt. Das Kfz.-Aufkommen steigert sich in einem diesen Nutzungen angemessenen Rahmen, wobei der Wohnungs- und Arbeitsstandort optimal mit dem ÖPNV erschlossen ist.

Da das Plangebiet mit Fernwärme versorgt werden soll und Einzelfeuerungsanlagen mit umweltbelastenden Brennstoffen kaum noch errichtet werden, sind Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB zu deren Ausschluß nicht erforderlich.

Die Beeinträchtigungen, denen das Vorhaben durch die allgemeine Immissionssituation ausgesetzt ist, werden durch die Wohlfahrtswirkungen der Begrünung reduziert.

Beeinträchtigung des Lokalklimas/Oberflächenwasser

Flächenversiegelung und Emissionen in inversionsgefährdeten Bereichen werden zunehmen. Das Abflußverhalten des Niederschlagswassers verändert sich. Diese Auswirkungen werden durch die Begrünungsvorschriften tlw. kompensiert (Abflußverzögerung, Luftfilterung, Temperatursenkung, Erhöhung der Luftfeuchte etc.) und sind in dem verbleibenden Umfang hinzunehmen.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Bodenbelastung

Der nordöstliche Bereich des Verfahrensgebietes gehört zur Altlastenverdachtsfläche Nr. 24/1.01 (ehemalige Zeche und Kokerei Heinrich).

Im Jahre 1987 wurde der zugehörige damalige Bahnkörper zwischen Altenessener Straße und Böhmerheide südlich der Spritzenstraße bis zur Karlstraße hin sondiert und beprobt. Im Bereich des Bebauungsplanes sind Anschüttungsmächtigkeiten zwischen 0,2 m und 0,9 m zu verzeichnen gewesen. Zum Zeitpunkt der Untersuchung waren auch noch die im westlichen Untersuchungsbereich inzwischen abgeräumten Schotter der Bahngleise an der Geländeoberfläche vorhanden. Andererseits stand Bergematerial vermischt mit Bauschutt und Lehm an der Oberfläche an. Eluatanalysen zeigten, daß selbst bei stark erhöhten Schwermetallgehalten in der Originalsubstanz diese kaum mobil sind. Analyse- und Grenzwertvergleiche führen zur Einstufung des Bodens in die Deponieklasse 1, dessen Materialzusammensetzung jedoch in die Deponieklasse 2. Eine Analyse auf PAK im Jahre 1993 zeigte ebenfalls nur mäßige Belastungen, so daß von einer vernachlässigbaren Elution ausgegangen werden kann. Eine Nachsondierung 1993 hat bestätigt, daß das Anschüttungsmaterial unter einer für die heutige Nutzung ausreichenden Abdeckung nur noch sehr geringmächtig vorhanden ist.

Eine entsprechende Kennzeichnung im Plan durch Signatur und Text weist auf die räumliche Ausdehnung der Belastung hin, wobei die Flächen, auf denen bereits Gebäude errichtet wurden und für die eine Beseitigung des Erdaushubs stattgefunden hat, von der Kennzeichnung ausgenommen werden. Es kommt eine Abschiebung des gesamten belasteten angeschütteten Materials (vorwiegend Blei, Cadmium, Zink) in Betracht. Ein Wiedereinbau unter versiegelten Flächen, eine andersartige Wiederverwertung bzw. eine Ablagerung gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ist möglich. In diesen Fällen kann eine weitergehende auf den Einzelfall bezogene gutachterliche Beurteilung für eine empfindliche Nutzung (Kinderspielplatz, Haus- und Nutzgarten) entfallen. Eine Wohnbebauung ist dann unbedenklich. Um rechtlich und tatsächlich sicherzustellen, daß von den Bodenverunreinigungen keine Gefahren für die festgesetzte Nutzung entstehen, wird der Umgang mit dem belasteten Material in einer die entsprechenden Flächen betreffenden Baulast geregelt.

Lärmbelastung

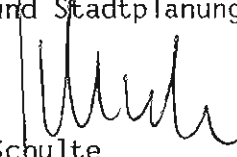
S. IV.2 "Wohngebiete".

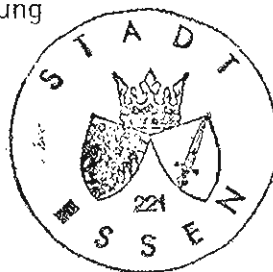
IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Festsetzungen, die im Bebauungsplan 6/83 'Altenessener Str./Böhmerheide/Karlstraße (Wohngebiet Heinrich)' enthalten sind, sollen aufgehoben werden, soweit sie vom Bebauungsplan "Spritzenstraße / Karlstraße" betroffen werden. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 6/83 sollen auch dann und insoweit aufgehoben werden, als der B-Plan Nr. 7/92 seine Rechtskraft (durch eine Normenkontrolle) verlieren würde. Wie in der Begründung ausgeführt, entsprechen die Inhalte des älteren B-Plans (Grünverbindung) nicht den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung (Ausweitung des Wohnungsbaus). Mit der Aufhebung des älteren Rechtes träte ein planungsrechtlicher Zustand nach § 34 BauGB ein, wonach dann Vorhaben zu beurteilen wären. Die gem. § 1 (3), (6) BauGB abgewogenen Planungsziele könnten in diesem Fall auch nach § 34 BauGB realisiert werden. Ein solcher Beschluß wird durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.08.1990 (BVerwG 4 C 3.90) gedeckt.


Essen, den 08.10.1993

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung


Schulze
Beigeordneter



Stadtplanungsamt


Franke
Amtsleiter

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt Nr. 34 der Stadt Essen vom 18.08.1995 erfolgt.

Essen, den 21.08.1995

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Wissing

Wissing

