

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Begründung *)

zum Bebauungsplan Nr. 2/00

"Carolus-Magnus-Straße / Hafenstraße / Bottroper Straße"

Stadtbezirk: IV, Stadtteile: Bergeborbeck und Bochold

- *) Stand: Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 08. Dezember 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

GLIEDERUNG

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Grundlagen
 - II.1 Planungsrechtliche Situation
 - II.2 Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung
 - II.3 Entwicklung aus dem FNP

- III. Bestandssituation sowie Ziele und Zwecke der Planung
 - III.1 Städtebauliche Situation
 - III.2 Umweltsituation
 - III.3 Ziele und Zwecke der Planung

- IV. Planinhalte
 - IV.1 Gewerbegebiete
 - IV.2 Wohngebiete
 - IV.3 Flächen für Gemeinbedarf
 - IV.4 Grünflächen
 - IV.4.1 Öffentliche Grünflächen
 - IV.4.2 Private Grünflächen und Pflanzgebote
 - IV.5 Wald
 - IV.6 Flächen für die Wasserwirtschaft
 - IV.7 Erschließung
 - IV.7.1 Erschließung des Plangebietes
 - IV.7.2 Ruhender Verkehr
 - IV.7.3 Ver- und Entsorgung
 - IV.8 Immissionsschutz
 - IV.9 Kennzeichnung
 - IV.10 Hinweise

- V. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
 - V.1 Weiterführende UVP
 - V.2 Ergebnis der weiterführenden UVP

- VI. Bodenordnende Maßnahmen
- VII. Kosten und Finanzierung
- VIII. Zahlenwerte
- IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 28,1 ha große Plangebiet liegt im Bereich der Stadtteile Bergeborbeck und Bochohd, südlich der Gelände Autokino und Georg-Melches-Stadion, in den Gemarkungen Bochohd, Flur 9, 10, 11, 13 und Vogelheim, Flur 28, 29, 30, 31.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt:

- im Norden durch die Bottroper Straße und die parallel dazu verlaufende Güterbahn,
- im Osten durch die Hafenstraße,
- im Süden durch die Köln-Mindener-Eisenbahn,
- im Westen durch die Carolus-Magnus-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

II. Grundlagen

II.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Teil des Ballungszentrums Essen und im Gebietsentwicklungsplan (GEP) von 1986 als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Der im Dezember 1999 in Kraft getretene aktuelle GEP zeigt im Bereich westlich des Borbecker Mühlenbaches weiterhin einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), die Flächen östlich des Bachlaufes

sind jedoch als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im Wesentlichen den Zielen der Raumordnung.

Der Flächennutzungsplan weist für den größten Teil des Verfahrensbereiches 'Gewerbliche Bauflächen' aus. Der Bereich zwischen Bottroper Straße und Zipfelweg ist als 'Mischgebiet' dargestellt.

Mit Ausnahme der Flächen nördlich der Cathostraße liegt für den gesamten Verfahrensbereich geltendes Planungsrecht vor.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 29.11.1995 - siehe Vorlage Nr. 6/678/95 - beschlossen,

1. den allgemeinen Aufstellungsbeschluss vom 14.05.1985 aufzuheben,
2. die in der o.g. Vorlage konkret aufgeführten Bebauungspläne zu ändern und für die in der o.g. Vorlage konkret aufgeführten unbeplanten Bereiche Bebauungspläne aufzustellen.

Von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind folgende Bauleitpläne betroffen:

- Nr. 321 "Carolus-Magnus-Straße"
- Nr. 3/76 "Bottroper Straße, Bereich: Sulterkamp bis Haus-Horl-Straße, Sanierung Essen Brauk
- Nr. 2/68 "Bottroper Straße, Teilbereich: Eisenbahnlinie Essen-Bergeborbeck nach Altenessen bis Sulterkamp"
- Nr. 1/88 "Flözstraße / Zipfelweg"

Wesentliche Ziele dieser Pläne waren eine geordnete Gewerbeentwicklung und die Entschärfung der Gemengelage im Bereich Flözstraße / Zipfelweg.

II.2 Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung

Bis Anfang 1996 hat sich im Bereich um das Autokino Bergeborbeck eine nicht unerhebliche Zahl an privaten Autohändlern ohne die erforderliche Baugenehmigung niedergelassen. Die Problematik dieser Entwicklung liegt im illegalen Autohandel im öffentlichen Straßenraum um das Autokino, der nun auch in die privaten Flächen des Planbereiches drängte.

Das gehäufte Eindringen dieser illegalen Nutzung in das gewachsene Gefüge bedeutet mit Blick auf die Ansprüche der schutzbedürftigen Bereiche vorwiegender Wohnnutzung einerseits und bereits bestehender legaler gewerblicher Nutzungen andererseits eine unerwünschte Entwicklung im Planbereich.

Derartige Nutzungen haben - abgesehen davon, dass sie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängen - insbesondere zur Folge, dass das geschäftliche Niveau in ihrer unmittelbaren Umgebung absinkt und eine Monostruktur gebietsbestimmend wird. Denn seriöse Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe werden sich nach anderen Standorten umsehen bzw. eine Ansiedlung an einem solchen Standort erst gar nicht in Erwägung ziehen. Darüber hinaus ist aufgrund der offensichtlich guten Gewinnerzielung zwangsläufig die Zunahme der Anzahl weiterer in diesem Gewerbebezweig tätigen Betriebe zu befürchten, so dass sich - wie in diesem Planbereich geschehen - der illegale Autohandel in sehr bedrohlicher Weise ausweitet.

Dies birgt die Gefahr einer nicht steuerbaren ungeordneten Entwicklung in sich und damit einer unververtretbaren Beeinträchtigung öffentlicher Belange. Eine solche Entwicklung könnte dazu führen, dass die durch die Anhäufung des Kraftfahrzeuggewerbes entstehende Mono-

struktur die Vielfältigkeit der in diesem Gebiet bestehenden Gewerbebetriebe verdrängt und die Wohnqualität in den angrenzenden Gebieten erheblich vermindert. Sie stellt demzufolge einen städtebaulichen Missstand dar, dem mit geeigneten Mitteln entgegenzuwirken ist.

Die Verhinderung einer unerwünschten Ausbreitung von mit Autohandel in Verbindung stehenden Nutzungen ist aufgrund des geltenden Planungsrechtes (GE/MI) nicht möglich. Eine Einschränkung der Nutzungen durch eine das geltende Planungsrecht ergänzende Satzung kommt nicht in Betracht, weil den betroffenen Bebauungsplänen unterschiedliche Baunutzungsverordnungen zugrunde liegen.

II.3 Entwicklungen aus dem FNP

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan formulierten Planungsziele werden die Darstellungen des FNP in einem parallelen FNP-Änderungsverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB fortentwickelt.

III. Bestandssituation sowie Ziele und Zwecke der Planung

III.1 Städtebauliche Situation

Der Planbereich wird geprägt und im Wesentlichen begrenzt durch die Bahnanlagen der Köln-Mindener-Bahn im Süden und die Bottroper Straße im Norden.

Westlich der Carolus-Magnus-Straße schließen sich weitere Gewerbegebiete an, östlich der Hafenstraße liegt die bedeutende Grünfläche der ehemaligen "Phoenixhalde".

Das eigentliche Plangebiet ist charakterisiert durch eine in weiten Teilen sehr durchmischte Struktur von Gewerbe, Wohnen sowie Grün- und Freiflächen.

Die überwiegend gewerblich genutzten Teile des Plangebietes gliedern sich in Bereiche mit älterem Gebäudebestand, in denen sich die unterschiedlichsten Nutzungen von Betrieb und Lager weitgehend überschneiden und in jüngere Bereiche, die in Abhängigkeit von ihrer Entstehung immer geordnetere Strukturen aufweisen.

Zwischen Zipfelweg und Bottroper Straße befindet sich ein Bereich, der in weiten Teilen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Hier befinden sich auch eine Kindertagesstätte sowie das Priorat St. Bonifacius.

Die älteren gewachsenen Teile im Dreieck Bottroper Straße / Hafenstraße sind durchmischt von kleineren nichtstörenden Handwerksbetrieben und bilden mit einer Anzahl von Betrieben aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie den eigentlichen Versorgungsschwerpunkt des Bereiches.

Zwischen Cathostraße und Bottroper Straße hat sich ein Bereich weitgehend gewerbegebietsuntypischer Nutzungen erhalten. Der Straßenrand der Carolus-Magnus-Straße wird - unterbrochen durch eine größere Baulücke und einen kleinen Handwerksbetrieb - von Wohnhäusern flankiert. Auf den ausgedehnten Grün- und Freiflächen im rückwärtigen Bereich befinden sich südlich der Bottroper Straße Grabeländer und eine Vereinssportanlage.

Eine kleinere Zäsur stellt der das Plangebiet durchfließende "Borbecker Mühlenbach" dar, der in einem kleinen Abschnitt verrohrt ist.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz ist mit der Hafenstraße und der Bottroper Straße (L 631) gegeben, die Versorgung mit dem ÖPNV ist mit den Buslinien 166, 196 und D 16 direkt am Verfahrensgebiet, der Linie 150/170 am Sulterkamp / Alte Bottroper Straße und den S-Bahnlinien S 2 und SE 3 in ca. 2 bis 5 Min. Fußwegentfernung vom Wohnquartier gewährleistet.

III.2 Umweltsituation

Der Planbereich des B-Planentwurfes "Carolus-Magnus-Straße / Hafenstraße / Bottroper Straße" liegt im Kilometeraster der rechts-/Hochwerte des Gauß/Krügernetzes vollständig innerhalb folg. Koordinaten:

25 67 200 Rechts, 57 05 400 Hoch und
25 68 200 Rechts, 57 06 400 Hoch.

Das Plangebiet weist je nach Nutzungsart entsprechende Klimatoptypen auf:

Der überwiegend von Wohnnutzung geprägte östliche Bereich ist dem Klimatotyp Stadtklima zuzurechnen. Typische Merkmale sind extreme Sonnen- und Schattenzonen, extrem verminderte Abkühlung und stark herabgesetzter Luftaustausch.

Die gewerblichen Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes weisen das Gewerbeklima, im Zentrum des Gewerbegebietes durch die hohe Versiegelung und Verdichtung Industrieklima auf. Diese Klimatoptypen zeichnen sich durch starke Aufheizung am Tage mit entsprechend hohem konvektivem Luftaustausch sowie Staubanreicherung der Luft aus.

Die Grün- und Freiflächen - wie Sportanlage und Brachen - sind dem Parkklima zuzuordnen, welches durch Schadstofffilterung, Feuchteproduzent, Dämpfung der Maximumtemperatur und Amplitude sowie leicht veränderter Strahlung der Schattenzone einen gewissen Ausgleich für die o.g. ungünstigen Klimatoptypen bewirkt.

Das Plangebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der angrenzenden Köln-Mindener-Bahnanlage. Im Umweltatlas der Stadt Essen von 1991 gibt die Lärmkarte Nr. I.2 - Schienenwege eine Lärmbelastung von 76,5 dB(A) tagsüber sowie 82,0 dB(A) in der Nacht in 25m von der Gleisachse an. Diese Belastungswerte relativieren sich jedoch für die betroffene Wohnbebauung, da sich zwischen Gleiskörper und Wohnbebauung ein gewerblich genutzter Gebäudekörper befindet, der eine abschirmende Funktion einnimmt.

Die Lärmkarte I.1 - Straßenverkehr gibt für die Bottroper Straße (L 631) eine Lärmbelastung von 65-70 dB(A) im Mittel an.

Zu den Emissionsquellen Schiene, Straße, Gewerbe sowie Sportplatz sind Untersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Emittenten Sportplatz und Gewerbe keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt wurden. Das schalltechnische Gutachten stellt für die energetisch zusammengefassten Verkehrsräusche (Schiene und Straße) Belastungen von 57 - 78 dB(A) tagsüber sowie 47 - 76 dB(A) in der Nacht für die einzelnen Baugebiete fest. Die Höchstwerte werden bei den der Bahnlinie zugewandten Gewerbegebieten erreicht. Für einzelne WB-Gebiete sind bei den Emittenten Straße / Schiene Überschreitungen von 16 dB(A) tagsüber und 29 dB(A) nachts zu verzeichnen. Notwendige Maßnahmen werden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der Altlastenverdachtsflächen Nr.'n 22/2.13, 22/1.02, 23/2.13, 23/2.15 und 23/3.14. Bezüglich Bodenbelastungen wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Bedingt durch den ehemaligen Standort der Zeche Carolus-Magnus sowie umfangreiche Anschüttungen belasteten Bodens sind im Plangebiet z. T. erhebliche Belastungen durch Schwermetalle und teilweise PAK vorgefunden worden, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung vom 16.07.1999 für die Nutzungsart "Wohngebiet" überschreiten.

Für die öffentlich zugänglichen bzw. genutzten Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt Essen befinden, wurden entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass keine Gefährdungspfade mehr vorhanden sind.

Im südlichen Planbereich beidseitig des Borbecker Mühlenbaches sowie südlich des Priorates St. Bonifatius befinden sich in Tiefen von 2,0 - 6,0 m Bereiche mit tlw. starken Teerölbelastungen, die sich auf die Nutzungsart "Gewerbe" jedoch nicht schädlich auswirken. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan kennzeichnet das gesamte Verfahrensgebiet entsprechend. Weitere Maßnahmen - Baulast, Verhaltenshinweise - werden unter Pkt. V, UVP ausführlich beschrieben.

Bedeutende Vegetationsbestände befinden sich entlang des Borbecker Mühlenbaches sowie zwischen Bottroper Straße und nördlich des Plangebietes verlaufender ehemaliger Güterbahnlinie. In Teilbereichen des Plangebietes hat sich sukzessive Vegetation entwickelt. Eine Eingrünung der Gewerbegebiete ist durch die Festsetzung

von Pflanzstreifen im bisher geltenden Planungsrecht weitgehend vorhanden. Ferner befinden sich im Plangebiet ein Kinderspielplatz und eine Sportanlage. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/00 gewährleisten einen weitgehenden Erhalt dieser Vegetationsbestände.

III.3 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentlicher Zweck des Bebauungsplanes ist, den negativen Auswirkungen des illegalen Autohandels um das Auto kino auf das gewachsene städtebauliche Gefüge im Plangebiet entgegenzuwirken.

Mit dem Ziel Autohandel und damit verbundene Gewerbe im Plangebiet weitgehend auszuschließen, soll die Vielfältigkeit der in diesem Gebiet bestehenden Gewerbebetriebe erhalten und eine geordnete zukünftige Entwicklung ermöglicht werden.

Dabei wird in der vorgefundenen Gemengelage eine angemessene Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe bei gleichzeitiger Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Nutzungen angestrebt.

Ähnliches gilt für den Bereich zwischen Bottroper Straße und Zipfelweg, zwischen Flözstraße und Hafenstraße, der vornehmlich durch Wohnnutzung, verbunden mit Handwerk und nicht störendem Gewerbe, geprägt ist. Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB soll der hier vorhandene Ortsteil erhalten und fortentwickelt werden.

IV. Planinhalte

IV.1 Gewerbegebiete

Die geplanten Gewerbegebiete liegen im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 321, Nr. 2/68 und Nr. 1/88. Für die B-Pläne Nr. 321 und Nr. 2/68 gelten die Baunutzungsverordnungen von 1962 bzw. 1968. Nach dem bisher geltenden Planungsrecht war eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ohne entsprechende Nutzungseinschränkung zulässig, so daß Einschränkungen nur im Baugenehmigungsverfahren über die gewerbeaufsichtliche Prüfung erfolgen konnten.

Der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (sog. Abstandserlass) gliedert verbindlich Betriebs- und Anlagearten entsprechend ihrer Emissionen nach einzuhaltenden Mindestabständen zu benachbarter Wohnbebauung, um gesundes Wohnen / Arbeiten zu gewährleisten und um Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die Gewerbegebiete werden deshalb entsprechend der erforderlichen Abstände zur benachbarten Wohnbebauung zur räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen gegliedert. Dazu ist anzumerken, dass die im Abstandserlass konkret aufgeführten Abstände bei einem benachbarten WR-Gebiet (Reines Wohngebiet) gelten. Bei abnehmender Schutzbedürftigkeit (WA-, MI-Gebiet) erhöhen sich die einzuhaltenden Abstände um die jeweils nächst höhere Abstandsklasse.

Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest:

1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE₁ und GE₄ wie folgt eingeschränkt:
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom

02.04.1998 - MBl.NW. S. 744 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

2. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE₂ und GE₅ wie folgt eingeschränkt:
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - MBl.NW., S. 744 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
3. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE₃ und GE₆ wie folgt eingeschränkt:
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - MBl. NW., S. 744 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
4. Als Ausnahme von den Nutzungseinschränkungen der Nummern 1. und 2. sind Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der o.a. Abstandsliste zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Emissionswerte nachgewiesen wird.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) dient der Einzelhandel der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Gewerbegebiete dienen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vornehmlich dem (produzierenden) Gewerbe. Daher soll aufgrund der aktuellen Einzelhandelsentwicklung diesen Betrieben mit eingeschränktem Warensortiment in Bereichen, die nicht der standortgerechten Versorgung der Bevölkerung dienen, entgegengewirkt werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

5. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE_1 - GE_6 von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.

Darüber hinaus soll der Gefahr einer nicht steuerbaren ungeordneten Entwicklung durch die Anhäufung des Kraftfahrzeuggewerbes und damit verbundene Verdrängung bestehender Gewerbe entgegengewirkt werden. Um die Vielfältigkeit der im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebe und eine angemessene Wohnqualität in den angrenzenden Gebieten zu erhalten, ist ein weitgehender Ausschluss von Betrieben des Kraftfahrzeuggewerbes erforderlich. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest:

6. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist innerhalb der Gewerbegebiete GE_1 - GE_6 jeder mit dem Kraftfahrzeuggewerbe zusammenhängende Betrieb unzulässig. Insbesondere ist unzulässig:
- a) Der Handel mit Neu-, Gebrauch- und Unfallfahrzeugen,
 - b) der Handel mit Ersatzteilen, Zubehör, Reifen u.ä.,
 - c) der Handel mit Altreifen und Autoschrott,
 - d) Reparaturbetriebe für Kraftfahrzeuge aller Art,
 - e) sowie der Umschlag von Kraftfahrzeugen und die Tätigkeit im Rahmen der Erledigung von Transit- und Zollangelegenheiten für solche.

Tankstellen sind im Rahmen des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur insoweit zulässig, als dass sie sich auf den Tankstellenbetrieb i.e.S. beschränken.

Bei dem genehmigten Kraftfahrzeughandel auf den unmittelbar an die Bottroper Straße grenzenden Grund-

stücken handelt es sich um Betriebe, die den bereits seit Jahren an dieser exponierten Lage etablierten Autohandel bilden. Dieser befindet sich aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an die stark befahrene Bottroper Straße im direkten Sichtbereich der vorbeifahrenden Kraftfahrzeuge und hat somit einen hohen und wirksamen Werbe- und Präsentationseffekt für die einzelnen Betriebe.

Der Gebietscharakter wird aufgrund des akzeptablen Umfangs, der keine unzumutbare Anhäufung darstellt, nicht beeinträchtigt, v. a. wird die Nachbarschaft nicht gestört.

Daher wird die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt:

7. In den Gewerbegebieten GE₄, GE₅ und GE₆ kann gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Ausnahme von den Nutzungseinschränkungen der Nr. 5 und 6 der Handel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, Ersatzteilen sowie Autoreifen zugelassen werden.
8. In den Gewerbegebieten GE₄, GE₅ und GE₆ kann gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Ausnahme von den Nutzungseinschränkungen der Nr. 6 der Reparaturbetrieb zugelassen werden, sofern dieser Bestandteil eines Betriebes zum Verkauf von Neufahrzeugen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete werden in leicht generalisierter Form aus den Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes mit seinen weitgehenden Überbaubarkeiten übernommen und an die heutigen Gegebenheiten und Erfordernisse angepasst.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind:

- Ausweitung der Baugrenze im Bereich Bottroper Straße bis parallel 5 m zur Straßenbegrenzungslinie aufgrund vorhandener oder bereits genehmigter Bebauung.

- Beschränkung der überbaubaren Fläche südlich des Zipfelweges aufgrund nicht genutzter Baurechte und damit verbundener Entwicklung von Nutzungen der Wasserwirtschaft und größerer Vegetationsbestände.
- Weitgehend konsequente Festsetzung der Grundstücke der Emschergenossenschaft als Fläche für die Wasserwirtschaft, um die mittelfristig geplante Renaturierung des Borbecker Mühlenbaches planungsrechtlich vorzubereiten.

Um den im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 321 und Nr. 2/68 ansässigen Betrieben zusätzliche Expansionsmöglichkeiten zu schaffen, wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 1/88 auf III erhöht, verbunden mit einer gleichzeitigen Änderung des festgelegten Maßes der Nutzung auf die Höchstwerte der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen.

IV.2 Wohngebiete

Die bisherigen Planungen im Bereich zwischen Flözstraße und Hafenstraße wurden im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 1/88 erarbeitet.

Im Ergebnis war eine reduzierte Umstrukturierung des Gebietes unter Erhalt eines gesicherten Kerns mit Wohnnutzung vorgesehen. Die Sicherung der Wohnfunktion sowie der bestehenden Betriebe im Bereich entlang der Hafenstraße sowie die Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen auf freien bzw. freiwerdenden Flächen im Westen und Norden des Gebietes waren Kennzeichen des damaligen Modells und wurden Grundlage der Festsetzungen im B-Plan Nr. 1/88. Grundsätzlich wird an diesen formulierten Zielen auch weiterhin festgehalten.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat jedoch gezeigt, dass sich die Wohnnutzung im Bereich Flözstraße / Zipfelweg weiter verfestigt und fortentwickelt hat, ohne dass es zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe gekommen ist, wie es durch die Festsetzung eines Mischgebietes im B-Plan Nr. 1/88 vorgesehen war.

So ist ein überwiegend bebautes Gebiet entstanden, das im Hinblick auf die ausgeübte Wohnnutzung und die vorhandenen Anlagen eine besondere Eigenart aufweist, die eine typische Ausprägung einer erhaltenswerten Bevölkerungs- und Milieustruktur darstellt. Durch diesen "Ortsteilcharakter" erscheint eine qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes und des Wohnwertes der vorhandenen Mischstruktur besonders erforderlich, um diesen gewachsenen Charakter zu erhalten und einer Ansiedlung städtebaulich unerwünschter Gewerbebetreiber in dem Bereich vorzubeugen.

Die Begründung der Festsetzung als "Besonderes Wohngebiet" wird durch die Darstellung des GEP von 1999 unterstützt, der die Flächen östlich des Borbecker Mühlenschlammgraben als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darstellt (entgegen den Darstellungen des GEP von 1986 - Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich).

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für den Bereich Flözstraße / Zipfelweg gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO "Besonderes Wohngebiet" (WB) fest.

Zur Vermeidung unverträglicher Nutzungen und zur Sicherstellung von heutigen Ansprüchen an gesundes Wohnen und Arbeiten wird das WB-Gebiet gegliedert, wobei die Gliederung in WB₁ und WB₂ die im B-Plan Nr. 1/88 formulierten Ziele weiter verfolgt und der heutigen Situation weitgehend entspricht. Danach werden die Bereiche entsprechend ihrer tatsächlichen Strukturierung gestärkt. Die zur Straßenkreuzung Bottroper Straße / Hafenstraße

orientierten Baublöcke dienen der teilweisen Versorgung der Wohngebiete durch ihr Angebot von Handel, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe. Dies soll künftig durch die Zulässigkeit entsprechender Nutzungsarten weiterhin möglich sein. Andere Baublöcke, die hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt sind, erhalten entsprechende Zulässigkeiten. Die höhere Sensibilität erfordert diese Festsetzungen.

Der Bebauungsplan setzt daher durch Text fest:

9. Gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 der BauNVO werden die WB-Gebiete wie folgt gegliedert:

WB₁-Gebiete:

Zulässig sind aus § 4a Abs. 2 BauNVO die Nummern

1. Wohngebäude
4. Geschäfts- und Bürogebäude.

Nur ausnahmsweise zulässig ist aus § 4a Abs. 2 BauNVO die Nummer

2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind aus § 4a Abs. 2 BauNVO die Nummern

3. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WB₂-Gebiete:

Zulässig sind aus § 4a Abs. 2 BauNVO die Nummern

1. Wohngebäude
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig ist aus § 4a Abs. 2 BauNVO die Nummer

5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind für alle WB-Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wird festgesetzt:

10. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist jeder mit dem Kraftfahrzeuggewerbe zusammenhängende Gewerbebetrieb innerhalb der Besonderen Wohngebiete unzulässig. Insbesondere ist unzulässig:

- a) Der Handel mit Neu-, Gebraucht- und Unfallfahrzeugen,
- b) der Handel mit Ersatzteilen, Zubehör, Reifen u.ä.,
- c) der Handel mit Altreifen und Autoschrott,
- d) Reparaturbetriebe für Kraftfahrzeuge aller Art,
- e) sowie der Umschlag von Kraftfahrzeugen und die Tätigkeit im Rahmen der Erledigung von Transit- und Zollangelegenheiten für solche.

In den weitgehend bebauten Bereichen bleiben die Festsetzungen im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bestätigung der vorhandenen Blockrandstrukturen sowie der maximal zulässigen Geschossigkeit und der Ausnutzungskennziffern gegenüber dem bestehenden Planungsrecht im wesentlichen unverändert.

Im Bereich "Bottroper Straße / Ecke Hafenstraße" ist im B-Plan 1/88 eine max. V-geschossige Bebauung zulässig. Mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung und mit dem Ziel, auf den relativ kleinen Grundstücken eine geschlossene Bebauung zu erreichen, wird die maximale Anzahl der Geschosse in diesem Bereich auf III reduziert, die im Übrigen bei der Ausnutzung der Höchstgrenzen des § 17 BauNVO in geschlossener Bauweise auch nur erreicht werden kann. Zur Ergänzung wird gem. § 22 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die bisherigen Planungen für die nördlichen und westlichen Gebiete dieses Bereiches hatten zum Ziel, eine Übergangszone zwischen GE und dem Kernbereich der Wohnnutzung zu schaffen. Dabei sollte durch die Wahl einer Stickerschließung wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen auf möglichst großen zusammenhängenden Flächen Raum gegeben werden. Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete war eine als Abschirmung gedachte geschlossene, dreigeschossige Bebauung entlang der II. Fließstraße geplant. Die gewünschten GE-Ansiedlungen sind jedoch nicht erfolgt, die auch 1988 bestehenden Wohnnutzungen werden weiterhin ausgeübt und der Standort Wohnen hat sich durch den Bau der Übergangsheime zwischen Flözstraße und II. Fließstraße weiter verfestigt. Trotzdem soll an dem Ziel der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe festgehalten werden. Besondere Vorkehrungen zum Schutz der Wohngebiete gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen stellen nach Erstellung eines diesbezüglichen Gutachtens entsprechende Lärmschutzfestsetzungen für die Gewerbegebiete dar. Mit dem Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ist es insbesondere im Hinblick auf die Ausführungen zur Festsetzung Besonderer Wohngebiete (WB) erforderlich, die Planungen entsprechend anzupassen. So soll in Anlehnung an die Umgebung die vorhandene Blockstruktur mit adäquater Nutzung weiterentwickelt werden.

Östlich der Kindertagesstätte befinden sich noch zwei Wohngebäude der ehemaligen Obdachlosensiedlung. Ein Neuordnungsbedarf in diesem Bereich drückte sich schon durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 1/88 aus. Um den formulierten Zielen der Planung gerecht zu werden, soll die vorhandene Wohnnutzung durch einen als Riegel zur Bottroper Straße hin geschlossenen Baublock mit Wohnungsbau ergänzt werden.

Die verbleibenden Grundstücke zwischen Flözstraße und II. Fließstraße bilden einen in seinen Strukturen streng gegliederten Teilbereich des Quartiers mit eigenen Entwicklungsmöglichkeiten. Diese Fläche hat aufgrund ihrer Lage und Größe besondere Bedeutung. In seiner städtebaulichen Ausformung soll das Areal mit den angestrebten Nutzungen zwischen den Besonderen Wohngebieten einerseits und den Gewerbegebieten andererseits eine vermittelnde Funktion erfüllen und dabei gleichzeitig den Bereich Flözstraße / Zipfelweg als eigenständig geschlossenes Quartier in seinen Grenzen definieren. Geplant ist eine allseitig geschlossene Blockbebauung und ein als öffentliche Grünanlage vorgesehener Übergangsbereich zu den Hausgärten der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Der geplante Blockbereich soll im Übergang vom Gewerbe zum Wohnen einerseits die vorhandene Wohnbebauung ergänzen und andererseits durch die erweiterte eingeschossige Bebaubarkeit im Innenhof nicht störenden Handwerksbetrieben und Läden Gelegenheit zur Ansiedlung bieten. Dieser Baublock erhält daher die Festsetzung des WB₂-Gebietes mit entsprechenden zulässigen Nutzungsarten.

Um dem Anspruch der Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung neben der Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben in diesem Bereich gerecht werden zu können, setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Geschoßzahl mit III Vollgeschossen fest, verbunden mit einer gleichzeitigen Änderung der für diesen Bereich festgelegten Maßes der Nutzung auf die in §17 BauNVO angegebenen Obergrenzen.

Der Bereich des Verfahrensgebietes zwischen Cathostraße und Bottroper Straße hat sich, obwohl seit Jahrzehnten die Voraussetzungen dafür gegeben sind, nicht sehr stark in Richtung Gewerbenutzung entwickelt.

Als einziges Gewerbe hat sich hier ein seit langer Zeit ansässiger Sanitärbetrieb gehalten.

In jüngerer Zeit ist der Bereich durch Wohnbebauung ergänzt worden, ein weiteres Vorhaben ist derzeit konkret geplant.

Es ist davon auszugehen, dass weitere Absichten zur Realisierung von Wohnungsbau, evtl. auch Gewerbe, auf den noch freien Grundstücken nur deshalb nicht weiterverfolgt wurden, weil zum einen durch Autohandel sicherer Gewinn erwartet wird und zum anderen eine positive Entwicklung des Quartiers Voraussetzung für eine Vermarktbarkeit von Wohnfläche ist. Der Bebauungsplan soll diese Voraussetzung schaffen.

Wenn bei der Größe des Gebietes auch nicht unmittelbar der Eindruck eines Ortsteiles mit eigenständigem Charakter entsteht, so weist es doch in seiner Abgeschlossenheit aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung, des untergeordneten Gewerbes sowie der angrenzenden Sportanlage eine besondere Eigenart auf, unter dessen Berücksichtigung die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Daher setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich besonderes Wohngebiet (WB) fest.

Mit dem Ziel, Wohnbebauung sowie nicht störendes Gewerbe an geeigneter Stelle zu ergänzen, wird das WB-Gebiet aufgrund der im südlichen Teilbereich ausreichend großen Grundstückstiefen sowie des bereits vorhandenen Gewerbebetriebes gegliedert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximal zweigeschossigen Bebaubarkeit entlang der Carolus-Magnus-Straße sichert den Bestand und gibt die Möglichkeit, die straßenbegleitende Bebauung sinnvoll zu ergänzen. Eine Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe im WB₂-Gebiet soll durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücksteile ermöglicht werden.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 gelten für diesen Bereich entsprechend.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) dient der Einzelhandel der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Aufgrund der aktuellen Einzelhandels-Entwicklung (Eindringen in Gewerbegebiete und Flächenverlust für Gewerbebetriebe) soll der Ansiedlung dieser problematischen Einzelhandelsbetriebe mit eingeschränktem Warensortiment entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

11. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den WB₂-Gebieten von den nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben die Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.

Nördlich des Fußballplatzes ist auf den jetzigen Grabeländern eine Wohnbebauung möglich. Die Einzellage der geplanten Maßnahme erlaubt die Festsetzung größerer Baufelder und rechtfertigt eine ggf. dreigeschossige Bebauung für eine größere Anzahl von Wohnungen. Entsprechend der angestrebten Nutzungsziele wird das Maß der Nutzung auf die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen festgesetzt.

IV.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bereich Bottroper Straße / Flözstraße befinden sich eine Kindertagesstätte und das Priorat St. Bonifatius. Gemäß ihrer Nutzung setzt der Bebauungsplan diese Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf fest. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem geltenden Planungsrecht übernommen, wobei das Gebäude der Kindertagesstätte Bestätigung findet und im Be-

reich des Priorats die großzügige Ausweisung der Baugrenzen eine Erweiterung gemeindlicher Einrichtungen erlauben soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit wird gemäß des Bestandes mit II Geschossen festgesetzt.

IV.4 Grünflächen

Im Planbereich befinden sich Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Qualität. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die derzeitigen Nutzungen und vorhandenen Vegetationsbestände gesichert und erhalten werden.

IV.4.1 Öffentliche Grünflächen

Ausgehend von den vorhandenen Grünflächen der Sportanlage an der Cathostraße, des Uferböschungsbereiches des "Borbecker Mühlbaches", des weitgehend vorhandenen Abschirmgrüns der Gewerbeflächen und des kürzlich angelegten Spielplatzes an der II. Fließstraße soll das Grünflächensystem im Planbereich durch eine weitere öffentliche Grünfläche sinnvoll ergänzt und mit einer Fußwegeverbindung in grünräumlichen Zusammenhang gebracht werden. Zusammen mit dem Wirtschaftsweg der Emschergenossenschaft wird weitgehend eine Verbindung (hier aber in Form einer privaten Grünfläche) zwischen dem Volkspark "Phoenixhalde" östlich des Plangebietes und dem mittelfristig zu renaturierenden Borbecker Mühlbach geschaffen.

Mit der Grünfläche zwischen Flözstraße und II. Fließstraße soll ordnend in die unzureichende städtebauliche Struktur eingegriffen und ein wohnungsnaher Spiel- und Erholungsbereich geschaffen werden.

Entsprechend ihrer Zweckbestimmung wird die öffentliche Grünfläche als Grünanlage festgesetzt.

IV.4.2 Private Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nach dem bisher geltenden Planungsrecht sind die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien respektive angrenzenden Nutzungen als Übergangsbereiche zur Abschirmung und optischer Trennung mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen und Zufahrten weitgehend mit Auflagen zu Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt. Diese Flächen werden in leicht generalisierter Form in den Bebauungsplan "Carolus-Magnus-Straße / Hafestraße / Bottroper Straße" übernommen und - im Rahmen der Gleichbehandlung der Gewerbegebiete - entsprechend vervollständigt. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse parallel des Borbecker Mühlenbaches übernehmen die dort angrenzenden Grünstreifen gleichzeitig die Funktion des Uferrandstreifens, um eine Renaturierung des Bachlaufes zu ermöglichen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest:

12. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind - soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollständig mit heimischen standortgerechten Laubbäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind in die Pflanzung zu integrieren.

13. Gestaltung der Vorgärten in den WB-Gebieten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:

Die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Überfahrten, Stellplätze) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan fest:

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

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

Im westlichen Bereich des GE-Gebietes am Zipfelweg sind die Baurechte aus dem B-Plan 2/68 nicht genutzt worden, so dass sich auf einer Fläche von ca. 1.400 m² dichte Vegetation gebildet hat.

Im Hinblick auf den direkt angrenzenden Borbecker Mühlenbach und dessen geplante Renaturierung gewinnt diese Grünfläche besondere Bedeutung.

Daher trifft der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die Festsetzung: Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Nördlich der Cathostraße befindet sich ein Fußballplatz, der als Vereinssportanlage genutzt wird. Zur dauerhaften Erhaltung und Sicherung dieser Nutzung setzt der Bebauungsplan den Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Fußballplatz - fest. Für das zugehörige Vereinsheim wird eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

15. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Private

Grünfläche - Sportplatz -" sind eingeschossige bauliche Anlagen für eine Nutzung als Vereinsheim innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

IV.5 Wald

Im Bereich zwischen Bottroper Straße und der nördlich davon gelegenen Bahnlinie sind die östlichen Teilflächen nach geltendem Planungsrecht als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Auf der gesamten Fläche bis zur Straße Sulterkamp hat sich weitgehend Vegetation entwickelt.

Im Waldentwicklungsprogramm Essener Norden vom Januar 1989 ist der o.a. Bereich als "vorhandener Wald" dargestellt.

Gegenüberliegend ist eine ca. 1.400 m² große Fläche zwischen Pumpwerk und Borbecker Mühlenbach von Bäumen dicht bestanden.

Gemäß der vorgefundenen Bestandssituation und ihrer forstrechtlichen Qualifizierung setzt der Bebauungsplan diese Bereiche als Fläche für Wald fest.

IV.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird von Süd nach Nord vom Borbecker Mühlenbach durchflossen. Das Gewässer ist in einem Teilbereich verrohrt und Teil der Vorflut zur Emscherflusskläranlage Dinslaken.

Mit Bescheid vom 08.06.1965 ist das Gewässer zur Regelung der Vorflut gem. WHG und LWG in seinem damaligen Bachverlauf planfestgestellt worden. In den vergangenen Jahrzehnten wurden - durch Bergsenkungen bedingt - wiederholt Nachbesserungen und Grundstückskäufe notwendig. Dies führte letztendlich zu geringfügigen Abweichungen

von den räumlichen Abgrenzungen der planfestgestellten Flächen.

Ferner sind das vorhandene Pumpwerk im Bereich Bottroper Straße / Cathostraße und der vorhandene Wirtschafts- und Erschließungsweg nördlich der Bahnlinie zum Zipfelweg nicht in dem Planfeststellungsbescheid enthalten. Letztlich ist aus den Unterlagen von 1965 keine konkrete Nutzungsart ersichtlich.

Der Bebauungsplanentwurf setzt deshalb die Flächen des Borbecker Mühlenbaches in seinem heutigen Ausbauzustand und der zugehörigen Flächen generell gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft fest. Mittelfristig ist für das Gewässer die Renaturierung durch die Emschergenossenschaft (EG) vorgesehen. Das bedeutet, dass der Bachlauf zum Reinwasserlauf umgebaut und die Abwasserbeseitigung im Uferböschungsbereich kanalisiert wird. Um diesem Vorhaben nicht zu widersprechen, wird auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung verzichtet.

Das vorhandene Pumpwerk erhält die zusätzliche Zweckbestimmung "Pumpwerk".

Außerdem wird eine gem. § 31 BauGB ausnahmsweise zulässige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt:

16. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Fläche für die Wasserwirtschaft - Pumpwerk -" sind eingeschossige bauliche Anlagen für eine Nutzung als Pumpwerk innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse in dem dicht bebauten, über Jahrzehnte gewachsenen Gewerbegebiet

sind die von der EG üblicherweise geforderten Vorbehaltsstreifen von 50 m Gesamtbreite nicht möglich. Um der Renaturierung so weit als möglich entgegenzukommen, übernehmen die parallel des Bachlaufes festgesetzten Grünstreifen der GE-Gebiete gleichzeitig die Funktion des notwendigen Uferrandstreifens.

Der Bebauungsplan enthält ferner einen Hinweis auf die Planfeststellung, die in den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft enthalten ist.

Eine Festsetzung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung für planfestgestellte Flächen ist zulässig, wenn die Bauleitplanung der Fachplanung nicht widerspricht, sondern sie lediglich ergänzt. Dies ist hier der Fall. Ferner ist mittelfristig die Renaturierung des Bachlaufes vorgesehen. Das dafür notwendige Planfeststellungsverfahren wird die Abgrenzungen ebenfalls aktualisieren.

IV.7 Erschließung

IV.7.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Bottroper Straße (L 631) und Hafenstraße. Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien richten sich im Wesentlichen nach ihrem heutigen Ausbauzustand. Der Anschluß an den ÖPNV ist mit den Buslinien 166, 196 und D 16 an der Bottroper Straße und Hafenstraße, die Linie 150/170 am Sulterkamp / Alte Bottroper Straße sowie durch die S 2 und SE 3 am Haltepunkt Bergeborbeck gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist mit dem vorhandenen Straßennetz im wesentlichen gegeben. Veränderungen im Bereich der Cathostraße / Carolus-Magnus-Straße / Flözstraße / Zipfelweg sind nicht erforderlich, die Straßenbegrenzungslinien werden daher gemäß bestehendem Ausbauzustand festgesetzt.

Im Bereich I. und II. Fließstraße sowie Mahlstraße bleiben die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien unverändert. Mit dem Ziel der Wohnumfeldverbesserung in den überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Quartieren werden die o. g. Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Zur weiteren Erschließung der neugeordneten Flächen im Bereich des WB Flözstraße / Zipfelweg sind zwei eingeschränkt befahrbare Wohnwege als Private Erschließung von der Flözstraße aus geplant, die daneben die Flözstraße und die II. Fließstraße fußläufig verbinden. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan entsprechende Belastungsflächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger und einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe fest.

Zur Unterstützung einer fußläufigen Verbindung des Wohnquartiers mit Sportplatz und Bottroper Straße (s. auch ÖPNV) setzt der Bebauungsplan innerhalb einer gewerblichen Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einschließlich Fahrradverkehr fest.

IV.7.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf den eigenen Grundstücken unter-

zubringen. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind in den bestehenden Straßen im ausreichenden Maß vorhanden.

IV.7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle vollständig erschlossen. Zur Sicherung bestehender Kanäle innerhalb privater Grundstücke setzt der Bebauungsplan im südlichen Bereich eine Belastungsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger fest bzw. enthält im westlichen Bereich einen entsprechenden Hinweis.

Die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort gem. § 51 a Landeswassergesetz ist aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen bedenklich. Um eine Auswaschung der Schadstoffe in das Grundwasser zu vermeiden, soll der Versiegelungsgrad - v. a. in den Gewerbegebieten - möglichst hoch gehalten werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

In den besonderen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser einerseits wegen der o. g. Bodenbelastungen, zum anderen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

IV.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Einwirkungen der umgebenden Verkehrsstraßen bzw. Schienenwege sind geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Örtlichkeiten aus. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor

Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (s. römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - entsprechen.

<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume</u>
I	30 dB(A)
II	30 dB(A)
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)
V	45 dB(A)
VI	50 dB(A)

Zum Schutz der Wohnbebauung vor gewerblich verursachten Lärmimmissionen setzt der Bebauungsplan für Neuan-siedlungen von Gewerbebetrieben textlich fest:

18. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind zum Schutz vor Lärmemissionen in den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten GE-Gebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallei-stungspegel ($L_{w''}$) nicht überschreitet:

GE₁: $L_{w''}$ = 65 dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts

GE₂₋₆: $L_{w''}$ = 70 dB(A) tagsüber, 55 dB(A) nachts

(Berechnungsgrundlage: DIN ISO 9613-2E)

Der zulässige immissionswirksame Schalleistungspegel L_{WA} ergibt sich nach der folgenden Beziehung aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{W''}$ und der Grundstücksfläche S :

$$L_W = L_{W''} + 10 \cdot \log (S).$$

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde unter der Annahme freier Schallausbreitung durchgeführt. Kommt es im konkreten Planungsfall durch betriebs- oder quellentypische Besonderheiten wie Abschirmungen, Richtcharakteristiken usw. zu höheren bzw. niedrigeren Minderungen auf dem Ausbreitungsweg als nach DIN ISO 9613-2E berechnet, so ist der daraus resultierende Differenzbetrag für den Bereich der Wirksamkeit den Emissionen des Betriebes zuzuschlagen bzw. von ihnen abzuziehen.

Zur Reduktion von Luftschadstoffen durch Hausbrand / Kleingewerbe trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

19. Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:

Im Plangebiet ist bei Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem betreffen, die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas unzulässig.

IV.9 Kennzeichnung

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen (siehe Pkt. V.1 Altlastenverdachtsflächen und Pkt. VI. Umweltverträglichkeitsprüfung) wird das gesamte Verfahrensge-

biet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche ist der Hinweis Nr. 3 zu beachten.

IV.10 Hinweise

1. Soweit bei Neubaumaßnahmen Flächen neu überbaut werden, ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn der Kampf-mittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Es-sen zu unterrichten.
2. Soweit die Flächen der ehemaligen Luftschutzstollen-anlage im Bereich Flözstraße / Carolus-Magnus-Straße / Borbecker Mühlenbach / Köln-Mindener-Eisenbahn (Ge-markung Bochold, Flur 10, Flurstücks-Nrn. 86, 89, 90, 110) oder die ehemalige Polizeidienststelle in der Mahlstraße 2 (Gemarkung Bochold, Flur 11, Flurstücks-Nr. 283) neu überbaut werden, ist minde-stens 8 Wochen vor Baubeginn die städtische Feuer-wehr, Abteilung Bevölkerungsschutz, zu unterrichten.
3. Nach Maßgabe der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen Maß-nahmen zur Verwertung von anfallendem Bodenaushubma-terial zu treffen:
Unbelastetes Material ist an Ort und Stelle wieder einzubauen. Ist dieses nicht möglich, ist eine ander-weitige Verwertung vorzusehen.
Kontaminiertes Material ist zu verwerten oder zu be-seitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen. Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Untere Ab-fallwirtschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde und Amt

für Umweltschutz / Altlasten sind unverzüglich zu unterrichten.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Verhaltenshinweise für Nutzer belasteter Böden, herausgegeben vom Amt für Umweltschutz der Stadt Essen sowie die eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundwassers.

4. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Ergänzende Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Zeche und Kokerei Carolus-Magnus von Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, von April 1991
- Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan vom Umweltamt der Stadt Essen von 1998/99
- Gutachten zu Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm vom RWTÜV von Sept. 1999
- Schalltechnisches Gutachten - Verkehrslärm - vom Tiefbauamt der Stadt Essen von Mai 1999
- Schalltechnisches Gutachten - Sportlärm - vom Tiefbauamt der Stadt Essen von Mai 1999

5. Im Bereich der Gemarkung Bochohd, Flur 10, Flurstücke 23, 38, 39, 48, 50, 86, 89, 90, 101, 102, 108, 110, 111 und 138 ist der Boden durch Teeröle zum Teil in Phase kontaminiert. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollte daher in diesen Bereichen die Versiegelung erhalten und - falls notwendig - ergänzt werden.

6. Die im südwestlichen Abschnitt der Carolus-Magnus-Straße auf den gewerblichen Baugrundstücken Gemarkung Vogelheim, Flur 29, Flurstücks-Nummern 34, 52, 54, 97 vorhandenen Abwasserkanäle der Stadtwerke

Essen sind im Zuge der Baureifmachung dieser Grundstücke abzumauern und zu verdämmen. Vorhandene Hauskanalanschlüsse sind dabei an den Straßenkanal anzuschließen.

7. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).
9. Für den öffentlichen Spielplatz / Spielbereich B gilt der Runderlass des Innenministers NRW vom 31.07.1974, (MBl NW 1974 S. 1072) und vom 29.03.1978 (MBl NW 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.
10. Hingewiesen wird auf die Planfeststellung für den Borbecker Mühlenbach zur Regelung der Vorflut mit Bescheid vom 08.06.1965 vom Regierungspräsidenten Düsseldorf, die in den als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen enthalten ist.
11. Hingewiesen wird auf das Verbot von Zufahrten und Zugängen gem. § 25 StrWG NW sowie die Werbeverbotszone gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 StrWG NW vom 23.09.1995 entlang der Landesstraße L 631 (Bottroper Straße).

V. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

V.1 Weiterführende UVP

Zu den durch die Planung betroffenen Umweltbereichen ist eine ausführliche UVP durchgeführt worden. Im Einzelnen wurden folgende Umweltbereiche untersucht:

Naturhaushalt und Landschaft,
Grünflächen und Erholung,
Lokalklima, Luft, Lärm,
Gewässer, Boden, Abfall.

V.1.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Umweltbereich A, Naturhaushalt und Landschaft

Durch die Festsetzung des besonderen Wohngebietes WB wird die Umnutzung und Bebauung von ca. 0,05 ha Freifläche sowie ca. 0,2 ha Grabeländer ermöglicht. Lebensraum für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten geht bei dieser untergeordneten Größenordnung nicht verloren. Gem. § 1 a BauGB ist jedoch über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden.

Zur Verminderung des Eingriffs trifft der Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen.

Umweltbereich D, Lokalklima

Für das WB-Gebiet im östlichen Verfahrensbereich ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse für die Stadt Essen der Klimatoptyp "Stadtrandklima" ausgewiesen. Beeinflusst wird dieser Teilbereich evtl. durch den westlich benachbarten Klimatoptyp "Gewerbeklima" einerseits sowie den östlich anschließenden Klima-

toptyp "Park- und Freilandklima" des Volksparkes "Phoenix-Halde" andererseits. Eine Verschlechterung durch das Gewerbeklima ist wegen des ausgleichenden Einflusses des Parkklimas nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in der Emscherniederung, in der ein verminderter Luftaustausch stattfindet. Die hier geltenden Planungshinweise wie Vermeidung dichter Bebauung, Offenhalten von Belüftungsschneisen sowie Schaffung vegetationsbestandener Freiflächen sind nicht durchführbar, da es sich bei dem Plangebiet um gewachsenen Bestand handelt, der vornehmlich lediglich bestätigt wird. Die Festsetzung von Entwässerungsrinnen und -mulden ist im Bestand ebenfalls schwierig, zumal aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen auf Festsetzungen zur Entsiegelung verzichtet wird, um eine Auswaschung der Schadstoffe in das Grundwasser zu vermeiden.

Eine Verbesserung des Lokalklimas wird jedoch durch die erstmalige Festsetzung und spätere Anlage der öffentlichen Grünanlage mit ca. 3.300 m² Größe erreicht.

Umweltbereich E, Gewässer

Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wurden aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen nicht getroffen, um eine Auswaschung der Schadstoffe in das Grundwasser zu vermeiden. Ferner wird auf die eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundwassers hingewiesen.

Umweltbereich H, Grünflächen und Erholung

Wie unter Umweltbereich A bereits aufgeführt, werden ca. 0,25 ha Freifläche bzw. Grabeland teilweise bebaut und versiegelt. Minderungsmaßnahmen werden auf dem Grund-

stück textlich festgesetzt. Die Erholungsfunktion der Grabelandflächen geht verloren.

Im östlichen Verfahrensgebiet im Bereich des WB-Gebietes werden durch die erstmalige Festsetzung als öffentliche Grünfläche ca. 0,3 ha Vegetationsbestand erhalten und dauerhaft gesichert.

V.1.2 Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Umweltbereich B, Luft

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung trifft der heranzuziehende LIMES-Jahresbericht 1992 die Aussage, dass Staubniederschlag und Blei auf einem mittleren, Cadmium auf einem niedrigen Niveau lagen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist eine Überschreitung der Durchschnittswerte zu verzeichnen.

Die Emittenten luftverunreinigender Stoffe sind laut 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet hauptsächlich der Kfz-Verkehr sowie Hausbrand / Kleingewerbe. Das im Rahmen des Pilotprojektes zur Durchführung des § 40 Abs. 2 BImSchG durchgeführt "Nach-Screening" hat zum Ergebnis, dass für den das Plangebiet tangierenden Straßenabschnitt der Bottroper Straße eine Reduktion der Luftverunreinigungen zu verzeichnen ist und der ehemals formulierte hohe Handlungsbedarf nicht mehr gegeben ist.

Zur Reduktion der Luftschadstoffe, die durch Hausbrand / Kleingewerbe verursacht werden, trifft der Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 16.

Ein unzulässiger Schadstoffausstoß der Gewerbebetriebe ist aufgrund der gewerbeaufsichtlichen Betriebsgeneh-

migungen auszuschließen, diesbezügliche Bedenken wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht geäußert. Für die künftige Nutzung gliedert der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (sog. Abstandserlass) von 1998 die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsprechend ihrer Emissionen nach Abstandsklassen.

Umweltbereich F, Boden

Die im November 1998 von der SEWA GmbH & Co KG durchgeführten Untersuchungen haben z. T. erhebliche Überschreitungen der Grenzwerte von Schwermetallen ergeben. Die Gründe hierfür sind der ehemalige Standort der Kokelei Carolus-Magnus in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, die ehem. Zeche gleichen Namens im Plangebiet sowie Anschüttungen belasteten Bodenmaterials.

Eine Sanierung innerhalb der dichten Bestandsbebauung in Blockbauweise ist undurchführbar. Übliche und anerkannte Praxis ist die Information der Eigentümer über Belastungen und Verhaltenshinweise. Der Ordnungspflicht der Stadt Essen ist damit nachgekommen, diese Vorgehensweise wurde mit der Aufsichtsbehörde Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt. Die Information wurde bereits durchgeführt, auf die Verhaltenshinweise wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung notwendiger Sanierungsmaßnahmen auf unbebauten Grundstücken werden bis spätestens Satzungsbeschluss entsprechende Baulasten eingetragen. Städtische Flächen wurden in der Vergangenheit bereits saniert.

Umweltbereich I, Lärm

Die vom RWTÜV durchgeführte Untersuchung vom 16.09.1999 hat zum Ergebnis, dass der Emittent Gewerbe keine Beeinträchtigungen hervorruft. Für künftige gewerbliche Nutzungen gliedert der sog. Abstandserlass die Neuanordnungen entsprechend ihrer Emissionen nach Abstandsklassen, des Weiteren wird durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Gewerbebetriebe eine maximale Emission festgelegt.

Die im Mai 1999 von der Verwaltung durchgeführten Untersuchungen zu den Emittenten Schiene, Straße sowie Sportplatz zeigen folgende Ergebnisse:

Die Emittenten Kfz-Verkehr und Schiene überschreiten die Grenzwerte in unterschiedlichem Maß. Der Bebauungsplan setzt deshalb Lärmpegelbereiche fest, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden müssen. Der Emittent Sportplatz überschreitet nicht die Grenzwerte.

Umweltbereich K, Abfall

Die unter F, Boden bereits genannten Anschüttungen belasteten Bodenmaterials stellen kontaminiertes Material dar, das nach abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt werden muss. Die einzutragenden Baulasten stellen sicher, dass eine Sanierung unter gutachterlicher Aufsicht durchgeführt wird. Der Bebauungsplan enthält ferner Hinweise, auf welche Weise das Material zu entsorgen ist.

V.2 Ergebnis der weiterführenden UVP

Als wesentliche Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt sind Bodenbelastungen und Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr zu nennen. Zur öf-

fentlich-rechtlichen Sicherung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden für die unbebauten Grundstücke spätestens bis Satzungsbeschluss entsprechende Baulasten eingetragen. Bezüglich der Lärmimmissionen setzt der Bebauungsplan entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen textlich fest.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes müssen vereinzelte Parzellen im öffentlichen Straßenraum erworben werden. Neue Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 BauGB sind nicht festgesetzt, das Plangebiet ist weitgehend bebaut und erschlossen.

Für die Neuordnung der städtischen Flächen zwischen Flözstraße und II. Fließstraße sind umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen (z. B. Abbruch- und Entsorgungskosten, Anlage der öffentlichen Grünfläche) erforderlich.

VII. Kosten und Finanzierung

Für den unter Pkt. VI. aufgeführten Grunderwerb einzelner Parzellen im öffentlichen Straßenraum fallen Kosten in Höhe von ca. 70 TDM an. Mit Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen ist nicht zu rechnen, da diese Erschließungsanlagen bereits abgerechnet sind.

Kosten bzw. Wert der städtischen Fläche zwischen Flözstraße und II. Fließstraße sind noch nicht ermittelt. Dazu wird ein Wertgutachten durchgeführt.

Für das städtische Grundstück im Bereich Carolus-Magnus-Straße / Bottroper Straße kann mit einem Erlös in Höhe von ca. 180 TDM gerechnet werden.

VIII. Zahlenwerte

Flächengrößen

Gewerbegebiete (GE)	13,4 ha
Besondere Wohngebiete (WB)	5,41 ha
Flächen für Gemeinbedarf	0,73 ha
Öffentliche Grünflächen	0,42 ha
Private Grünflächen	1,43 ha
Wald	0,68 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft	1,53 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>4,94 ha</u>
	28,09 ha

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Carolus-Magnus-Straße / Hafenstraße / Bottroper Straße" gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne

Nr. 321 "Carolus-Magnus-Straße"

Nr. 2/68 "Bottroper Straße, Teilbereich: Eisenbahnlinie Essen-Bergeborbeck nach Altenessen bis Sulterkamp"

Nr. 3/76 "Bottroper Straße, Bereich Sulterkamp bis Haus-Horl-Straße, Sanierung Essen Brauk"

Nr. 1/88 "Flözstraße / Zipfelweg"

als aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfasst werden.

08.08.2000

Geschäftsbereich für
Planen und Bauen

Best
Geschäftsbereichsvorstand



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

i. V. Müller
Franke
Amtsleiter