

STADT ESSEN

- Amt für Stadtplanung und Bauordnung -

Begründung *)

zum Bebauungsplan Nr. 3/00
"Borbecker Straße / Dachstraße"

Stadtbezirk IV
Stadtteil Borbeck-Mitte

*) Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zurzeit gültigen Fassung

Inhalt

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsrechtliche Situation
- III. Bestandsbeschreibung
- IV. Anlass und Ziele der Planung
- V. Planinhalt
 - A. Bauliche Nutzung
 - B. Erschließung
 - C. Grünordnung
 - D. Immissionsschutz
 - E. Entwässerung
 - F. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - G. Nachrichtliche Übernahmen
 - H. Kennzeichnungen
- VII. Flächenbilanz
- VI. Auswirkungen der Planung,
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
- VIII. Bodenordnung
- IX. Kosten
- X. Aufhebung verbindlichen Planungsrechts

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortskerns von Borbeck, in unmittelbarer Nähe des S-Bahn-Haltespunktes Essen-Borbeck, westlich der Eisenbahnstrecke zwischen Essen und Bottrop und südlich der Borbecker Straße gelegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/00 "Borbecker Straße / Dachstraße" umfasst ein ca. 1,5 ha großes Gebiet. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung des B-Planes eindeutig festgesetzt und wird in etwa folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die Borbecker Straße,
- im Nordosten durch das Bahngelände für die Bahnverbindung zwischen Essen und Bottrop sowie
- im Südosten und Südwesten durch die Dachstraße bzw. die Gehwegverbindung zwischen der Dachstraße und der Borbecker Straße.

II. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan weist für das Plangebiet "Allgemeinen Siedlungsbereich" aus - somit entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan stellt "Wohnbaufläche" dar und wird im Wege des Parallelverfahrens (zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren) geändert, um die mit dem Bebauungsplan geplanten Kerngebietsnutzungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist die Plangebietsfläche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 310 "Borbeck", der für den Bereich nördlich der Dürerschule "Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule)", "Reines Wohngebiet" sowie "Öffentliche Wegeflächen" festsetzt. Des Weiteren wurde mit entsprechenden Verkehrsflächen-Festsetzungen die seinerzeit beabsichtigte Ver-

breiterung der Borbecker Straße planungsrechtlich gesichert, die inzwischen erfolgt, im Mittel aber ungefähr drei Meter hinter der festgesetzten Möglichkeit des Straßenausbaus zurückgeblieben ist. (Die volle Ausschöpfung der bestehenden Option soll auch nicht mehr erfolgen.)

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/00 "Borbecker Straße / Dachstraße" werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

III. Bestandsbeschreibung

Der Stadtteil Borbeck bildet das Zentrum des Stadtbezirkes IV, der mit etwa 90.000 Einwohnern den zweitgrößten Bezirk in Essen darstellt. Dementsprechend soll der Borbecker Ortskern auch die Funktionen eines Mittelzentrums für den gesamten Stadtbezirk übernehmen.

Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand des Borbecker Ortszentrums und wird von diesem durch die Bahnverbindung zwischen Essen und Bottrop getrennt. In unmittelbarer Nähe - nördlich des Plangebietes gelegen - befindet sich der Bahnhof Essen-Borbeck, dem im Osten der Borbecker Markt, im Westen ein Busbahnhof vorgelagert ist. Nördlich und östlich des Marktes schließt sich das eigentliche Zentrum von Borbeck an - mit Läden, Geschäftshäusern, Praxen, Kirche, Krankenhaus usw. sowie z. T. hochaufragender Wohnbebauung; die andere Seite der Bahn ist überwiegend allein durch Wohnbebauung geprägt, wobei die einzelnen Wohnhäuser mehrheitlich drei oder vier Etagen zählen.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Hochstauden- und Grasbrache dar mit Flächenanteilen für Pflanzungen aus überwiegend bodenständigen Gehölzen, wovon etliche guter Vitalität sind und unter die Baumschutzsatzung fallen - im Süden bildet das Plangebiet den Standort für die Dürerschule, einem denkmalge-

geschützten Gebäude aus dem Jahre 1880. Im Bereich der Dürerschule ist das Gelände flach, nach Norden, zur Borbecker Straße hin, fällt es relativ stark ab.

Das gesamte Areal ist verkehrlich hervorragend angebunden. Neben der Nähe zum Bahnhof Borbeck (S-Bahn-Station) ist die unmittelbar das Plangebiet tangierende Borbecker Straße (als Hauptverkehrsstraße) von großer Bedeutung - das Schulgrundstück hingegen ist über eine Nebenstraße (die Dachstraße) angebunden.

Zwischen Schule und Baugrundstück auf der einen und dem Bahnkörper auf der anderen Seite führt eine fußläufige Verbindung von der Wallstraße zum Bahnhof Borbeck; dieser Weg ist Teil einer Grünverbindung entlang der Bahn, die im Süden bis etwa zur Bocholder Straße, im Norden bis zum Pausmühlenbach bzw. bis zur Donnerstraße heranreicht.

Im Bereich des Plangebietes besteht aufgrund vorangegangener Nutzungen ein Altlastenverdacht bez. einer Bodenverunreinigung. (s. Kapitel V. H. Kennzeichnungen).

IV. Anlass und Ziele der Planung

In 1997 wurde ein Struktur- und Handlungskonzept zur Stärkung des Ortskerns beauftragt. Im Hinblick auf das u. a. formulierte Entwicklungsziel Stärkung und Stützung der Zentrumsfunktion von Borbeck-Mitte wurde darin auch das in Rede stehende Plangebiet als städtebauliche Einzelmaßnahme in der Gesamtentwicklung diskutiert.

Aufgrund der besonderen Lage am westlichen Rand und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zur Borbecker Innenstadt und zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt (S- und Busbahnhof und Straßenbahnhaltepunkte) kommt diesem Bereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf mögliche Nutzungen zu, die neben der Stützung des Kernbereiches auch die Schaffung von Arbeitsplätzen beinhalten.

Ortskerntypische und hochwertige tertiäre Nutzungen werden vor diesem Hintergrund angestrebt, auf der Grundlage des gültigen Planungsrechts jedoch ausgeschlossen - Ziel der Änderung des Planungsrechts ist es daher (durch Neuaufstellung eines Bebauungsplanes) potentiellen Investoren die Möglichkeit zu geben, in einem nur grob vorgegebenen Rahmen eigene Ideen zur Bebauung des Geländes zu entwickeln, wobei im Hinblick auf ihre Realisierung erwartet wird, dass die von einer Neubebauung ausgehende Wirkung nicht nur zu einer Aufwertung des Plangebietes selbst führt, sondern auch auf die nähere Umgebung ausstrahlt und damit die in letzter Zeit ins Wanken geratene Standortattraktivität Borbecks insgesamt verbessert.

Das Plangebiet befindet sich außerdem im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Borbeck. Die geförderten und nunmehr abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen (u. a. Verbesserung der Verkehrssituation) wurden u. a. unter der Prämisse der städtebaulichen Entwicklung der in Rede stehenden Fläche vorgenommen.

Somit ergibt sich auch in diesem Zusammenhang ein dringendes Planungserfordernis.

Neben dem Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für die o. g. Entwicklung - Etablierung von Kerngebietsnutzungen - zu schaffen, wird mit dem B-Plan außerdem die planungsrechtliche Sicherung des Schulstandortes und Baudenkmals Dürerschule sowie die Neuerrichtung der durch die Planung wegfallenden, provisorischen und im Plangebiet gelegenen Turnhalle verbunden.

V. Planinhalt

A. Bauliche Nutzung

Die Baugebietsfläche unterteilt sich in einen nördlichen und in einen südlichen Teilbereich. Der nördliche Teilbereich ist - aus den in Kapitel III genannten Gründen - als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,9 - sowie Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Der südliche Teilbereich setzt Fläche für den Gemeinbedarf (Schule bzw. Turnhalle) fest, wobei sich die Maße von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 an der tatsächlichen bereits vorhandenen Ausnutzung durch das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Dürerschule und der geplanten Neuerrichtung der Turnhalle orientieren.

Im Hinblick auf die im Verfahrensgebiet zulässigen Nutzungen besteht die Notwendigkeit, im Sinne der Konfliktvermeidung bestimmte Arten der Nutzung auszuschließen. Dieses betrifft insbesondere Vergnügungsstätten und Tankstellen. Die Zulässigkeit von kerngebietstypischen, d. h. großen Vergnügungsstätten ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Schule und der damit verbundenen möglichen Gefährdung und negativen Beeinflussung von Kindern auszuschließen. Störeffekte können auch auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen und sollen vermieden werden.

Tankstellen entsprechen nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter und würden hier aufgrund des bestehenden starken Verkehrsaufkommens sowie des darüber hinaus vorhandenen Straßenverkehrs ein erhebliches Gefährdungspotential wegen der dann zusätzlich notwendigen Ein- und Ausfahrten darstellen. Auch im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens (mit Tiefgarage) an die Borbecker Straße ist diese Nutzung nicht zu realisieren. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im MK-Gebiet unterstützt das Ziel der Stützung des Kernbereiches infolge einer dauerhaften Belegung durch Anwohner.

Das festgesetzte Höchstmaß der Traufhöhe von 80 m üNN der künftigen Bebauung (= ca. IV Vollgeschosse) im nördlichen Teilbereich orientiert sich an den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Strukturen (insbesondere auch des Baudenkmals). Städtebauliches Ziel ist die Ausbildung eines prägnanten Baukörpers, der im Eingangsbereich der Borbecker City ein stadtgestalterisch ansprechendes Stadtbild erzeugt. Dabei orientiert sich die festgesetzte Traufhöhe an die Gebäudehöhe des rückwärtigen Schulgebäudes, das topographiebedingt - trotz nur zwei Vollgeschossen + DG - diese Höhe vorgibt. Die Neubebauung soll einen städtebaulich und höhenmäßig angemessenen Übergang zwischen den höher gelegenen Bebauungsstrukturen im rückwärtigen Planbereich und der vorhandenen III-geschossigen Bebauung an der Borbecker Straße gewährleisten. Darüber hinaus wird damit auch einer gemäßigten Höhenentwicklung der geplanten Bebauung Rechnung getragen.

Die Festsetzung einer max. Traufhöhe statt einer max. Geschosshöhe beruht auf den besonderen topographischen Bedingungen vor Ort und die sich daraus ergebenden, nicht beherrschbaren Ausnutzungsmöglichkeiten bei herkömmlicher Festsetzung von GFZ und Vollgeschosshöhe.

Da jedoch die Ausnutzung der starken Böschungskante zur Borbecker Straße für ein oberirdisches Tiefgaragen- bzw. Garagengeschoss durchaus wünschenswert ist, berücksichtigt die festgesetzte max. Traufhöhe - gerechnet vom Straßenniveau der Borbecker Straße Ecke Fußweg zur Dachstraße - neben der Höhe von ca. 4 Normalgeschossen von Büro- und Geschäftsgebäuden auch die Höhe eines Garagengeschosses für Einstellplätze.

Eine zusätzliche Höhenbeschränkung ist im östlichen Teilbereich des MK-Gebietes aufgrund des zu berücksichtigenden Schutzstreifens für die im Nordwesten das Plangebiet tangierende 110-Kilovolt-Bahnstromversorgungsfreileitung erforderlich. Hier sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 75,5 m ü. NN zulässig.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit im Süden orientiert sich am Bestand.

Die festgesetzte Form der überbaubaren Grundstücksfläche (die Form des Baufensters) ist im nördlichen Teilbereich äußerst großzügig gewählt, um möglichen Bauwilligen und ihren Architekten Freiheit bei der städtebaulichen Detailplanung zu geben. So kann die Bebauung bis unmittelbar an die Borbecker Straße heranreichen; im Nordosten und im Südwesten ist lediglich ein etwa vier Meter breiter Streifen zur jeweiligen Verkehrsfläche von Bebauung freizuhalten, um in jedem Fall optisch möglichst ansprechende (aus kriminalpräventiver Sicht auch angstfreie) Durchgänge zu erhalten. Hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Ausgestaltung wie auch der Nutzungsart der o. g. Festsetzungen bestehen für die Stadt Essen als Eigentümerin der Fläche noch weitere Möglichkeiten der Einflussnahme (z. B. im Wege der Verkaufsverhandlungen).

Im südlichen Teilbereich orientiert sich die Form des Baufensters an dem vorhandenen Gebäude der Dürerschule und den Vorgaben für die geplante Turnhalle. Die einzelnen Vorgaben bestehen in diesem Zusammenhang aus der Größe des Spiel- bzw. Übergangsfeldes und der dazugehörigen Geräteräume, der Größe der Umkleide- und Sanitäreinrichtungen sowie - aus den beengten Platzverhältnissen resultierend - deren Anordnung im Untergeschoss und (allein schon deshalb, abgesehen von der Option einer zweigeschossigen Turnhalle) der Notwendigkeit eines Treppenhauses, wobei im Rahmen der hochbautechnischen Entwurfsplanung aus hygienischen Gründen darauf geachtet werden muss, dass die Umkleidebereiche auch als Schleuse zwischen Gebäude- und Spielfeldzugang fungieren; darüber hinaus ist aus brandschutztechnischen Überlegungen heraus Platz für die Anordnung entsprechender Rettungswege vorzusehen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen abgestimmt.

B. Erschließung

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen orientieren sich weitgehend am bestehenden Verlauf der Dachstraße und der fußläufigen Verbindung zwischen der Dachstraße und der Borbecker Straße. Die östlich der Dürerschule gelegene Wallstraße soll künftig als öffentliche Straße rückgebaut und teilweise überbaut werden; der verbleibende Teil der Wallstraße kann damit auch der Erschließung der nach Landesbauordnung auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisenden "notwendigen Stellplätze", die hier auch auf dem Schulgrundstück, westlich der Wallstraße, liegen können, dienen. Die Erschließung der Dürerschule sowie der geplanten Turnhalle erfolgt über die Dachstraße bzw. über die Wallstraße. Die bisherige Umfahrung der Schule und mögliche Anfahrt des rückwärtigen Schulgebäudes z.B. durch die Feuerwehr über die Wallstraße entfällt und ist ggf. über das Schulgrundstück selbst oder über eine Mitnutzung einer wahrscheinlich für die zukünftige Bebauung des MK-Gebietes notwendige Feuerwehrezufahrt südlich des Baufeldes zu regeln. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. über vertragsrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Entfallende Parkmöglichkeiten auf der Wallstraße werden nicht ersetzt, hier kann der Ersatz - falls bauordnungsrechtlich erforderlich z.B. für Bedienstete der Schule oder als Angebot - auf dem Schulgrundstück nachgewiesen werden.

Der im Verlauf der Dachstraße bestehende kurze Stich, der heute noch in den äußerst südlich gelegenen Teilbereich des im B-Plan festgesetzten Kerngebietes hineinreicht, soll künftig ebenfalls entfallen bzw. durch eine "Notüberfahrt" über die MK-Fläche zum Rückwärtssetzen von Müllfahrzeugen ersetzt werden.

Diese Notüberfahrt ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. über vertragsrechtliche Vereinbarungen auf der Grundlage der konkreten Ausführungsplanung zum Bauvorhaben des MK-Gebietes mit dem Investor zu klären.

Die verkehrliche Erschließung des MK-Gebietes ist von der Borbecker Straße gegenüber dem Grundstück Borbecker Straße Nr. 168 vorgesehen. In dem ausgewiesenen Zu- und Abfahrtsbereich sollen die Zufahrt zu oberirdischen Stellplätzen als auch die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und für den Wirtschaftsverkehr liegen.

Um Behinderungen im Verkehrsfluss und das Gefahrenpotential auf der Borbecker Straße durch Rückstau von einfahrenden PKW's etc. zu minimieren, sind ggf. entsprechende Maßnahmen (z.B. Einfädelungsspur, Aufstellflächen etc.) im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich.

Diese sind in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über Auflagen / Bedingungen bzw. vertragliche Vereinbarungen festzulegen.

Des weiteren ist dort die Ausfahrt straßenverkehrsrechtlich auf "nur rechts abbiegen" zu beschränken.

Der erforderliche Stellplatzbedarf im MK-Gebiet ist vorrangig über Tiefgarageneinstellplätze zu realisieren. Oberirdische Stellplätze, z. B. für Besucher oder Kurzzeitparker, sind allerdings auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die vorhandene fußläufige Wegeverbindung zwischen Dachstraße und Borbecker Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" planungsrechtlich bestätigt. Die fußläufige Wegeverbindung im Osten des Plangebietes (entlang der Eisenbahnstrecke von Essen nach Bottrop) wird im Bereich der geplanten Turnhalle geringfügig verschwenkt und dadurch noch näher an die Bahnstrecke verlegt, um den notwendigen Raum für die Turnhalle zu gewinnen. Die Wegeverbindung ist Bestandteil einer öffentlichen Nord-Süd-Grünwegeverbindung entlang der S-Bahntrasse, die als öffentliche Grünfläche im B-Planentwurf gesichert wird.

An die nördlich und außerhalb des Plangebietes gelegene Borbecker Straße kann direkt angebaut werden; insofern wird

hier dem bestehenden Straßenverlauf gefolgt. Ausgehend vom rechtskräftigen B-Plan Nr. 310 (Borbeck) wird damit durch das neue Planungsrecht die bisher planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche dem tatsächlich erfolgten Ausbauquerschnitt angepasst und somit etwas reduziert. Straßenverkehrstechnisch hat diese Verkleinerung keine Auswirkungen.

C. Grünordnung

Der schmale Geländestreifen im Osten des Plangebietes, zwischen der Verkehrsfläche im Bereich der heutigen Wallstraße und der außerhalb des Planbereiches vorbeilaufenden Eisenbahntrasse gelegen, ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wobei die hier vorhandene öffentliche Fußwegeverbindung erhalten bleiben soll.

Eine weitgehend dichte Begrünung der unversiegelten, nicht als Gehweg genutzten Flächenanteile kann jedoch eine optische Zäsur zwischen Bahntrasse und der Bebauung erwirken und außerdem die durch den Bahnverkehr bedingte Staubimmission mindern.

Die mit der Planung angestrebte Nutzungsdichte im MK-Gebiet und die bestehende Gemeinbedarfsnutzung führen zu einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad. Daher sind im Hinblick auch auf gesunde Wohn- und Arbeitsplätze einige mit der o. g. Zielsetzung vereinbare Begrünungsfestsetzungen, wie z. B. die Begrünung von Tiefgaragendächern und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt. Des Weiteren sind 3 Baumpflanzungen im MK-Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB geplant.

D. Immissionsschutz

Aus Gründen des Umweltschutzes bzw. der Luftreinhaltung und wegen der ohnehin in dieser Hinsicht ungünstigen Lage des Plangebietes an einer hoch belasteten Hauptverkehrsstraße wird für den Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raum-

heizung und für Prozesswärme ausgeschlossen. Die genannten Brennstoffe sind nur dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffbelastung durch Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei Verwendung von Erdgas.

E. Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Abwasser sowie auch das Niederschlagswasser soll in den in der Borbecker Straße vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Von dort wird das Abwasser zum Pausmühlenbach geführt, der in die Emscher einmündet.

Eine Regenwasserversickerung ist im Plangebiet nicht vorgesehen, weil aufgrund der angestrebten dichten Bauweise keine Versickerungsflächen zur Verfügung stehen; darüber hinaus war aber auch schon früher (vor dem Stichtag 1. Januar 1996 gemäß § 51a des Wassergesetzes NW) eine Bebauung im Plangebiet vorhanden, so dass von der allgemeinen gesetzlichen Verpflichtung zur Niederschlagswasserversickerung abgesehen werden kann.

F. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plan wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauO NW getroffen. Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und des Straßenraumes der Borbecker Straße soll aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im Eingangsbereich zur Borbecker City ein stadtgestalterisch ansprechendes Stadtbild gewährleisten. Die Blickbeziehungen und räumlichen Bezüge u. a. auch zum Baudenkmal Dürerschule machen Auflagen und Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung und Ausformung der Dachgestaltung, der Fassaden als auch der Werbeanlagen erforderlich.

Lage und Sichtbeziehungen verlangen auch einen gestalterischen Rahmen für die Ausbildung von Werbeanlagen vorzugeben. Zum Schutz der unmittelbar gegenüberliegenden Wohnnutzung ist eine Einschränkung der Gestaltung und des Anbringungsortes der Anlagen notwendig.

Im Hinblick auf eine der Umgebung' angemessenen Höhenentwicklung und mit Rücksicht auf das Baudenkmal Dürerschule ist die Dachgestaltung über die festgesetzte Traufhöhe hinaus zu reglementieren und Staffelgeschosse und Dachaufbauten auszuschließen.

Die Fassadenmaterialien sollen der formalen Einheit der Gebäude und der Nutzungsintention entsprechen und sich vor allem durch Zurückhaltung in ihrer Wirkung insbesondere gegenüber der Bausubstanz des Denkmals auszeichnen. Glänzende Oberflächen und Materialien sowie reflektierendes Glas oder Metall entsprechen diesen Vorstellungen i. d. R. nicht, können aber ausnahmsweise zugelassen werden.

G. Nachrichtliche Übernahmen

Im Nordosten des Plangebietes kreuzt eine 110-KV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH das Baufeld des MK-Gebietes. Die Bahnstromleitung samt Schutzstreifen von 14,00 m beiderseits der Leitungsachse ist planfestgestellt und damit in ihrem Bestand öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Schutzstreifens der 110-KV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH bedürfen der vorherigen Zustimmung der DB Energie GmbH. Die maximale Bauhöhe für Bauwerke im Schutzstreifen beträgt 75,50 ü. NN.

In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und an-

deren auf magnetische Felder empfindliche Geräte sowie die Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges möglich.

Es obliegt den Anliegern, entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen.

Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs sowie Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen müssen innerhalb des Schutzstreifens einen Schutzabstand von mind. 3,00 m zu den Leiterseilen einhalten.

Im Schutzstreifen sind Neupflanzungen nur mit niedrig wachsenden Gehölzen bis zu 3,5 m Endwuchshöhe gestattet.

H. Kennzeichnungen

Nach einer historischen Recherche war der Bereich Borbecker Straße, Hs.-Nr. 171-173 sowie der Bereich ehem. Denkstraße (heute Wallstraße) in den 60-iger Jahren bebaut und wurde gewerblich genutzt (ehem. Holzverarbeitender Betrieb).

Erkenntnisse über mögliche Schadstoffbelastungen im gesamten westlichen Teilbereich des Plangebietes konnten erst im Jahre 2000 aufgrund von durch St.A. 59-4 durchgeführten Bodenuntersuchungen gewonnen werden.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung (siehe Gutachten vom 13.06.2000, kann im Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden) zeigen, dass die Altlastenfläche bis max. 5,3 m mit umgelagertem Boden mit Beimengungen an Aschen, Bergematerial und Bauschutt angeschüttet ist. Insbesondere im oberen Bodenbereich wurden Belastungen durch Schwermetalle (Blei) vorgefunden, die auf die dort vorhandenen Ascheanteile zurückzuführen sind. Die festgestellten Schadstoffgehalte überschreiten die Prüfwerte der BBodSchV vom 16.07.1999 für die Nutzungsart "Wohngebiete", so dass die belasteten Bereiche für eine Außenanlage einer Wohnbebauung nicht geeignet sind.

Da im westlichen Bereich des Geländes erhöhte Anschüttungsmächtigkeiten und Reste einer Altbebauung im Untergrund vorhanden

sind, auf denen nicht normal gegründet werden kann, sind hier selbst für eine einfache Gründung Bodenaustauschmaßnahmen notwendig.

Für die im Verfahrensbereich gekennzeichnete Fläche ist im Rahmen der Geländeaufbereitung im Zuge einer Bebauung sicherzustellen, dass die belasteten oberen Bodenschichten abgeschoben und entsorgt bzw. verwertet werden.

Sämtliche Bodenaushubmaßnahmen sind durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen zu Altlastenfragen fachlich zu begleiten. Einzelheiten hierzu regelt die Untere Bodenschutzbehörde im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung dieser o.g. gutachterlichen Begleitmaßnahmen ist durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung gewährleistet.

VI. Flächenbilanz

Größe des Baugebietes (Kerngebietes):	0,50 ha	
davon überbaubar:		0,40 ha
Größe der Gemeinbedarfsfläche (Schule):	0,57 ha	
davon überbaubar:		0,20 ha
Größe der öffentlichen Verkehrsflächen:	0,22 ha	
Größe der öffentlichen Grünfläche:	0,06 ha	
	Plangebietsgröße: rd.	1,40 ha
		=====

VII. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein systematisch-analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens oder einer Planung auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf ein Vorhaben oder eine Planung. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich aus der fortgeschriebenen UVP-Prüfliste (ist der Begründung beigeheftet).

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Die vorgesehene Bebaubarkeit der zwischen Dürerschule und Borbecker Straße gelegenen Fläche führt zum Wegfall von Grünsubstanz bzw. Wald sowie zu Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Durch die geplante Bebauung mit Tiefgarage und dem Bau der Turnhalle werden 1.800 m² Waldfläche und 3.000 m² Grünfläche mit wertvollen Einzelbäumen und Sukzessionsbereichen in Anspruch genommen. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft muss ausgeglichen werden. Eine Kompensation innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Plangebietsgröße und der städtebaulich gewünschten Nutzungsdichte für diesen Standort nicht möglich und muss daher an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes erfolgen. Im einzelnen werden forstrechtliche und landschaftsrechtliche Belange unterschieden. Als Ersatzfläche für wegfallenden Wald ist das städtische Grundstück "Gemarkung Stoppenberg, Flur 1, Flurstück 116" vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine östlich der Josef-Hoeren-Straße und südlich der Straße "Am Reiterhof" gelegene Fläche von etwa 0,42 Hektar Größe, die nahezu vollständig aufgeforstet werden soll - ein Teilbereich dieser Neuaufforstung in einer Größe von 0,18 Hektar wird als Ersatz für den vorgesehenen Eingriff an der Borbecker Straße angerechnet.

Die Ersatzaufforstung soll in Abstimmung mit der städtischen Forstverwaltung spätestens 2 Jahre nach Erreichen der Rechtskraft des in Rede stehenden Bebauungsplanes abgeschlossen sein. Die öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Maßnahme ist durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung gewährleistet.

Der Ausgleich für die durch den Eingriff entfallenden Grünflächen erfolgt auf der nördlich des Plangebietes gelegenen städtischen Fläche "Heinrich-Brauns-Straße", Gemarkung Borbeck, Flur 8, Flurstücks-Nr. 271, mit einer Größe von 5.400 m². Es sind dort an verschiedenen Stellen Ergänzungspflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Dieser im Verhältnis deutlich größere Flächenausgleich ist erforderlich, da die Fläche unmittelbar an den Bahngleisen liegt und durch die betriebliche Nutzung der Bahn AG nur sehr geringe Aufwertungsmöglichkeiten und Entwicklungspotentiale bietet. Die öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Maßnahme ist durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung gewährleistet.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Bedingt durch den Straßenverkehr der Borbecker Straße und dem Schienenverkehr der Bahntrasse der Deutschen Bahn AG sind Lärmimmissionen für das Plangebiet zu attestieren, die bereits 1996 durch eine schalltechnische Untersuchung quantifiziert wurden. Dabei wurden nachstehende Beurteilungspegel dargestellt.

Borbecker Straße	72 dB(A) tags, 63 dB(A) nachts
Dürerschule Ostseite	70 dB(A) tags, 65 dB(A) nachts
östl. Dachstraße	66 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts
westl. Dachstraße	57 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts

Die Orientierungswerte für Schallimmissionen nach DIN 18005 liegen für Kerngebiete bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die seinerzeitigen Empfehlungen für die der Untersuchung zugrunde liegenden Planung (MI- und WA-Nutzung) waren aufgrund der Überschreitung der Werte und auf der Grundlage der Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 Schallschutzfensterklassen 1 (MI) und 2 (WA).

Vor dem Hintergrund der geplanten und weniger sensiblen Kerngebietsnutzung und der Tatsache, dass Schallschutzfenster der Klasse 2 heute Ausbaustandard sind, sind weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig.

Das Vorhaben wird durch die vorhandenen Bodenbelastungen beeinträchtigt (vgl. Kapit. V.H. Kennzeichnungen). Für die im Verfahrensbereich gekennzeichnete Fläche ist im Rahmen der Geländeaufbereitung im Zuge einer Bebauung sicherzustellen, dass die belasteten oberen Bodenschichten abgeschoben, entsorgt bzw. verwertet werden.

VIII. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig, da sich die neu zu entwickelnden Flächen (MK-Gebiet) im städtischen Besitz befinden.

IX. Kosten

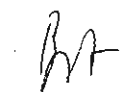
Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere für die Kompensationsmaßnahmen werden durch den künftigen Investor des Vorhabens übernommen. Da die Ersatzaufforstung innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des B-Planes abgeschlossen sein muss, sind die Aufforstungsmaßnahmen ggf. in Vorleistung durch die Stadt Essen zu erbringen und durch den Investor später zu refinanzieren.

X. Aufhebung verbindlichen Planungsrechtes

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/00 "Borbecker Straße / Dachstraße" werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 310 "Borbeck", soweit diese den Geltungsbereich des in Rede stehenden B-Planes betreffen.

Essen, 08.08.2000

Geschäftsbereich für
Planen und Bauen



Best
Geschäftsbereichsvorstand 6

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Franke
Amtsleiter