

2. Ausfertigung

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

BEGRÜNDUNG*

zum Bebauungsplan, Nr. 6/ 98
"Theodor- Pyls- Straße / Essener Straße (Hangetal II)"
Stadtbezirk VI , Stadtteil Stoppenberg

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6/98 werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/90 "Essener Straße / Hangetal" aufgehoben.

* gem. § 9, Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der letztgültigen Fassung.

INHALT

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 - 1. Anlaß der Planung
 - 2. Städtebauliche Situation
 - 2.1 Gesamtsituation
 - 2.2 Städtebauliches Gutachten
 - 2.3 Bestand außerhalb des Plangebietes
 - 3. Umweltsituation
 - 3.1 Luftbelastung
 - 3.2 Klima
 - 3.3 Boden
 - 3.4 Regenwasserversickerung
 - 3.5 Lärm
 - 3.6 Vegetation im Plangebiet

- III. Ziele und Zwecke der Planung
 - 1. Ziele des "Städtebaulichen Rahmenplans Stoppenberg-Süd"
 - 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
 - 3. Landes- und Regionalplanung
 - 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 5. Bisheriges Vorgehen
 - 6. Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz

IV. Planinhalt

1. Wohngebiete
2. Sonstiges Sondergebiet
3. Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, Belastungsflächen
 - 3.1 Straßenverkehrsflächen
 - 3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und verkehrsberuhigte Bereiche
 - 3.3 Fuß- und Radwege
 - 3.4 Ruhender Verkehr
 - 3.5 Belastungsflächen
4. Grünflächen und Grünfestsetzungen
5. Wald
6. Lärmschutz
7. Sonstige textliche Festsetzungen
8. Textliche Kennzeichnung
9. Hinweise

V. Kosten und Finanzierung

VI. Zahlenwerte

VII. Auswirkung der Planung

(Umweltverträglichkeits-Prüfung)

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
 - 1.1 Naturhaushalt und Landschaft
 - 1.2 Klima
 - 1.3 Boden
2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
 - 2.1 Lärm

2.2 Boden

3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

I. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt südwestlich des Ortskernes von Stoppenberg im Nordosten der Stadt Essen und umfaßt eine ca. 7,00 ha große Fläche. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Essener Straße zwischen der Straße Hangetal und der Theodor-Pyls-Straße;
- im Osten durch die Theodor- Pyls- Straße, eine Linie ca. 40 m parallel zur Gebäudefront der Grundstücke Theodor-Pyls-Straße 6 - 14 sowie eine Linie, die die westliche Grundstücksseite des Betriebsgeländes der Fa. Stiftsquelle tangiert;
- im Süden und Südosten durch die Wegeverbindung zwischen der Theodor-Pyls-Straße und der Straße Hangetal mit einer ca. 90 m langen gedachten Verlängerung der Wegeverbindung nach Westen;
- im Westen und Südwesten durch die Straße Hangetal sowie eine ca. 75 m nach Süden verlaufende Linie östlich der Grundstücke Mathiashof 19 - 21.

Im übrigen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die entsprechende Signatur im Plan (Maßstab 1 : 750) eindeutig festgesetzt.

II. RAHMENBEDINGUNGEN UND ERFORDERLICHKEIT DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Planungen im Bereich der "Essener Straße / Hangetal II" wurden durch folgende Beschlüsse der parlamentarischen Gremien veranlaßt :

- Ratsbeschluß vom 25.04.1962 über die Aufstellung von Bebauungsplänen im Ortsteil Stoppenberg (allgemeiner Beschluß);
- Ratsbeschluß über die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Stoppenberg- Süd vom 31. 05. 1989 (Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Essen am 30.06.1989);
- Beschluß des Rates zum "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg- Süd" vom 26. 09. 1990, der für diesen Bereich eine Wohnbaunutzung vorsieht;

- Beschluß vom 20.11.1997 für den Bereich "Theodor-Pyls-Straße/ Essener Straße (Hangetal II) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung im Bereich der "Essener Straße/ Hangetal II" ist eine Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplanes für den Raum Stoppenberg-Süd, der als Grundlage für die weitere Planung dient und die Zukunftsperspektiven entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen im Zusammenhang mit der Gesamtstadt herausstellt.

2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.1 GESAMTSITUATION

Der nordöstlich zur Innenstadt gelegene Stadtteil Stoppenberg ist in seiner Siedlungsentwicklung sowohl vom Kohlenbergbau in der Mitte des vorherigen Jahrhunderts als auch von seinen Folgeindustrien geprägt. Das Ergebnis dieser Entwicklung war eine heterogene Nutzungszusammensetzung von vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Flächen, Flächen für Bergbau, -Industrie, -Gewerbe, -Verkehr und für Wohnnutzung, die sich heute in einem funktional nicht eindeutig strukturierten Ortszentrum darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar südwestlich des Unterzentrums Stoppenberg mit seinem historischen Kern, dem Kapitelberg, der Stiftskirche und dem Kloster. In dem "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd" wurde festgestellt, daß es die noch immer aktuelle Aufgabe der Stadtplanung ist, Konzepte vorzulegen, die das Ziel einer verbesserten Nutzungsanordnung zum Vorteil der Wohnbevölkerung verfolgen.

2.2 STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN

Aus den sich aus dem Rahmenplan ableitenden Gründen zur Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen war, bezogen auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sowie die im Rahmenplan weiterentwickelten Wohnbauflächen südlich der Essener Straße / Hangetal, ein städtebauliches Gutachten ausgelobt worden, welches von fünf Planungsbüros bearbeitet wurde. Die Zielvorstellungen dieses Gutachtens waren die sinnvolle Einfügung der neu zu planenden Bebauungen sowohl in den Rahmen der Siedlung Mathiashof/ Victoriahain westlich des Plangebietes als auch in den älteren Gebäudebestand östlich des Plangebietes. Der Schwerpunkt

sollte im Wohnungsbau liegen, wobei durchaus Kombinationen mit Einzelhandel und dem Dienstleistungssektor angeregt wurden; auch sollte der bestehende "Grüne Markt" planerisch gesichert werden. Die Bebauungsdichte sollte sich an den Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren. Die Erarbeitung von Gestaltungsvorschlägen für die Freibereiche des näheren Wohnumfeldes mit Kinderspielmöglichkeiten war ein weiterer wichtiger Aspekt der Auslobung.

2.3 BESTAND AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Die das Plangebiet umgebende Bestandssituation wird durch folgende Teilgebiete charakterisiert:

- im Nordwesten durch eine Wohnnutzung und ein Krankenhaus, das St. Vincenz-Hospital sowie im Norden bzw. Nordosten einen Friedhof, der dem Kapitelberg mit der Stiftskirche und der Kirche St. Nikolaus vorgelagert ist;
- im Westen durch die 1992 - 1995 realisierte Wohnsiedlung "Hangetal I (Mathiashof/ Victoriahain)";
- im Osten durch eine Wohnnutzung sowie das Betriebsgelände der Mineralwasserabfällanlage "Stiftsquelle";
- südwestlich der Straße Hangetal liegt die fast vollständig aufgeschüttete, das Ortsbild mitprägende Deponie für Bauschutt und Erdaushub, deren Rekultivierung bereits weit fortgeschritten ist;
- südöstlich schließen sich jenseits des tangierenden alten Bahndammes in ca. 100 m Entfernung durch einen Geländebruch getrennt, mehrgeschossige Wohnbebauungen in verdichteter Bauweise an der Wallmannaue an;

Die Bestandssituation nördlich der Essener Straße ist durch eine homogene drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung gekennzeichnet, die fast ausschließlich eine Wohnnutzung aufzeigt;

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Essener Straße (L 452) ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße, deren Ausbaquerschnitt durch die derzeitige Neuplanung optimiert werden soll. Die durchschnittliche, tägliche Verkehrsmenge (DTV)

beträgt nach aktuellen Messungen aus dem Jahr 1998 ca. 17.000 Kfz.

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinie 107 im 10-Minuten-Takt bedient. Sie führt zur Innenstadt von Essen und nach Gelsenkirchen. Von hier aus sind alle Ziele innerhalb und außerhalb der Stadt Essen gut erreichbar. Die nach der Trassenerweiterung der Essener Straße zu realisierende Stadtbahn wird das ÖPNV-Angebot der Stadt Essen in Zukunft erheblich verbessern und erweitern.

Außerhalb des Plangebietes liegen im Südosten das Betriebsgrundstück der Stiftsquelle mit seinen Gebäuden sowie ein städtisches Grundstück, das durch die Freiwillige Feuerwehr Stoppenberg genutzt wird. Auf diesem Grundstück verdient der durch Jugendstilelemente geprägte Schlauchturm besondere Erwähnung.

2.4 BESTAND IM GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil einer bereits zwischen den beiden Weltkriegen landwirtschaftlich genutzten Fläche, die überwiegend, abgesehen von einer Straßenrandbebauung im Norden an der Essener Straße, nachweislich niemals vorher bebaut war.

Im südwestlichen Teilbereich liegt die Ersatzaufforstungsfläche der Wohnsiedlung "Hangetal I (Victoriahain/Mathiashof)". Der zentrale Plangebietsteil ist durch Laubmischwald und Gebüschbrachen, die aus ehemaliger Gartenkultur entstanden sind, geprägt.

Im westlichen Teilbereich befinden sich unmittelbar an der Straßenfront zur Essener Straße das Gartenbedarfsgeschäft "Grüner Markt" in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit angegliederten Nebengebäuden sowie ein Getränkemarkt in einem alten Lagergebäude. Der rückwärtige Bereich der Wohnbebauung an der Theodor-Pyls-Straße sowie der südliche Plangebietsteil werden zur Zeit teilweise als Grabeland mit ausgeprägter Kleingartenstruktur genutzt.

3. UMWELTSITUATION

3.1 LÜFTBELASTUNG

In Relation zu den Immissionswerten der TA Luft liegt die Belastung im Plangebiet durch Staubnie-

derschlag und dessen Inhaltsstoffe im betrachteten Zeitraum auf einem niedrigen Niveau. Im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet liegt die Immissionsbelastung durch die erfaßten Komponenten jedoch geringfügig über dem städtischen Durchschnitt.

Die Jahresemissionen luftverunreinigender Stoffe liegen im Plangebiet im Vergleich zum Untersuchungsgebiet Ruhrgebiet Mitte hinsichtlich Schwefeldioxyd und Staub in einem unteren Bereich und in Bezug auf Stickstoffdioxyd und organische Gase und Dämpfe in einem mittleren Bereich. Die Jahresemissionen sind in einem oberen Bereich angesiedelt.

3.2 KLIMA

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Umweltbereiches "D Lokalklima" werden als "unerheblich" eingestuft, da mit der Planrealisierung lediglich ein moderater Übergang von dem zur Zeit herrschenden "Grünflächen-/Parkklima" zu dem aus klimatischer Sicht noch als günstig zu beurteilenden Klimatop "Stadtrandklima" verbunden sein dürfte.

3.3 BODEN

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Da z. Zt. von im Abklingen begriffenen, geringfügigen Bergsenkungen ausgegangen und oberflächennaher Abbau für den vorliegenden Bereich ausgeschlossen werden kann, sind Vorkehrungen gegen Bergsenkungen nicht notwendig.

Der zu beplanende Bereich ist Teil einer ehemals landwirtschaftlich, heute gärtnerisch genutzten Fläche, die nachweislich in weitesten Teilen niemals zuvor bebaut war. Der Baugrund, ein Schluff (mittelguter Baugrund), läßt Gründungsmaßnahmen für eine mehrgeschossige Bebauung zu.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die im Altlastenkataster der Stadt Essen erfaßten Verdachtsflächen Nr. 1.668 und Nr. 1.878. Die angrenzenden Verdachtsflächen (Nr. 1.361, Nr. 1.818, Nr. 1.820 und Nr. 1.821) befinden sich südöstlich des Plangebietes. Um etwaige Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen auszuschließen, wurden für das gesamte Gebiet und insbesondere für alle Verdachtsflächen eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, daß einzelne Bereiche gering belastet sind. Grundsätzlich ist das Gebiet für die vorgesehenen Nutzungen geeignet.

Es ist für alle "Altlastenverdachtsflächen" und "Flächen mit sonstigen Bodenbelastungen" sichergestellt, daß eine Sanierung erfolgt. (Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer)

3.4 REGENWASSERVERSICKERUNG

In Zusammenhang mit § 51 a Landeswassergesetz NW, sind aufgrund der festgestellten Wasserstände von 0,8 - 1,0 m unter Geländeoberkante sowie des Aufbaus des oberflächennah vorliegenden Bodens keine Möglichkeiten zur Versickerung des im Bereich der Neubebauung anfallenden Niederschlagwassers gegeben. Daher ist eine kontrollierte Sammlung und Ableitung des Niederschlagwassers geplant.

3.5 LÄRM

An der Essener Strasse ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr zu rechnen (17.000 Kfz/24 h). Aus diesem Grunde wurde eine schalltechnische Untersuchung nach den z. Z. gültigen Richtlinien, Normen und Erlassen durchgeführt (s. IV, 6 Lärm). Die ermittelten Werte liegen an der Essener Straße bei tags 73 dB(A) und nachts 63 dB(A). Zum Schutz der Wohnungen der geplanten Randbebauung vor Verkehrslärm, sind textliche Festsetzungen über Maßnahmen zur Lärminderung vorgesehen.

3.6 VEGETATION IM PLANGEBIET

- Das ca. 7,0 ha große Planungsgebiet des Bebauungsplanes weist eine Vielzahl von Biotop- und Nutzungstypen auf. Den Hauptanteil nehmen eine Aufforstungsfläche, Gebüschbrachen, Grabeland mit ausgeprägter Kleingartenstruktur und gewerblich genutzte Flächen ein;
- Die Neupflanzungen im westlichen Bereich des Gartenbetriebes reichen in den älteren Bestand des westlich angrenzenden Laubmischwaldes hinein, so daß der Übergang nicht eindeutig erfassbar wird;
- Der Biotop- und Nutzungstyp weist eine vielfältige Altersstruktur von der Jungpflanze bis zum Altgehölz auf. Diese unterschiedlichen Entwicklungsstadien sowie das kleinflächig abwechslungsreiche Relief (Abbrüche, Mulden, Dämme) bewirken eine reichhaltige Biotop- und Nutzungsstruktur;

- Der Gehölzbestand besteht vorwiegend aus heimischen Laubholzarten; lediglich am Westrand der Fläche fehlt ein ausgeprägter Waldmantel, die Neuanpflanzungen bilden hier einen geradlinigen Abschluß;
- Gegenüber der beschriebenen Waldfläche befindet sich südlich der Straße Hangetal eine weitere, ca. 3.300 qm große Aufforstungsfläche als Ersatzmaßnahme für die Wohnsiedlung "Hangetal I (Mathiashof/ Victoriahain)"; diese Neuanpflanzung stellt sich z.Zt. aufgrund des einheitlichen jungen Alters des Bestandes als vergleichsweise strukturarm dar. Zudem fehlen auch hier Waldmäntel;
- Der mit der Aufforstungsfläche eng verzahnte Laubmischwald in der Mitte des Plangebietes ist durch natürliche Sukzession aus ehemaliger Gartenkultur entstanden;
- Das Geländere relief ist durch Abbrüche, Senken und Aufschüttungen gekennzeichnet. Dichte und Altersstruktur des Gehölzbestandes sind im Vergleich zur Aufforstungsfläche homogen;
- Die landschaftsökologische Funktion des Waldes wird durch die negativen anthropogenen Einflüsse, insbesondere durch den hohen Müllbesatz, beeinträchtigt;
- Im Osten grenzen strukturreiche Hausgärten der Wohnbebauung an der Theodor- Pyls- Straße sowie die überwiegend versiegelten Flächen der Mineralwasserabfüllanlage "Stiftsquelle" an den Geltungsbereich an;
- Im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind drei Straßenbäume und eine ausgewachsene Linden- und Platanengruppe erwähnenswert ;
- Der westlich der ehemaligen Tankstelle gelegene Bereich, ist durch unterschiedliche Biotop- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet; er ist jedoch überwiegend versiegelt.

III. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DES " STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANES STOPPENBERG-SÜD"

Zur Vorbereitung von Bauleitplänen ist mit dem "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd" eine Konzeption

erarbeitet worden, die die künftige Entwicklung in diesem Stadtteil bezüglich der städtebaulichen Erfordernisse herausstellt und die verbesserte Zuordnung der Nutzungen zum Vorteil der Wohnbevölkerung zum Ziele hat. Der Rahmenplan ist am 26.09.1990 vom Rat der Stadt Essen in seinen Zielsetzungen beschlossen worden.

2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grundlage der örtlichen städtebaulichen Situation liegen dem Bebauungsplan folgende Zielsetzungen zugrunde:

- Entwicklung einer Wohnbebauung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes;
- Entwicklung eines wohnnutzungsverträglichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches zur Deckung des durch die vorhandenen und geplanten Wohneinheiten be- bzw. entstehenden Bedarfes;
- Planungsrechtliche Sicherung des "Grünen Marktes";
- Stützung des Mittelzentrums Stoppenberg durch direkte Anlagerung weiterer Wohnbaugebiete;
- Schaffung eines differenzierten, qualitativ hochwertigen Grünsystems;
- Abgestuftes inneres Erschließungsnetz für einen verkehrsberuhigten Ausbau;
- Anbindung des Plangebietes an die Rekultivierungsmaßnahme der südlich gelegenen Aufschüttungsfläche;
- Vorbehaltsplanung für die nachträgliche Errichtung einer Kindertagesstätte unter Berücksichtigung baulicher und freiraumbezogener Belange;
- Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens "Hangetal II", Essen-Stoppenberg, von Februar 1996.

3. LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) enthält keine Darstellungen, die dem Bebauungsplan widersprechen. Der LEP stellt lediglich dar, daß der Bereich zum Ballungskern und zum Oberzentrum Essen gehört. Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Stand 6/ 98), der dem MURL zur Genehmigung vorliegt, ist für das Plangebiet 'Allgemeiner Siedlungsbereich'

Der Wohnbedarf i.S. dieses Gesetzes bezieht sich auf die quantitative Seite der Wohnverhältnisse in der Gemeinde. Wohnbedarf der Bevölkerung besteht bei einer allgemeinen Unterversorgung mit Wohnraum, d.h. bei einer das Angebot übersteigenden Nachfrage. Der Bedarf ist als dringend zu bezeichnen, wenn er unmittelbaren Handlungsbedarf bei der Gemeinde, nämlich nach Wohnbaulandausweisung und Erschließung auslöst, um die aktuelle Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Das BauGB-MaßnahmenG sagt nichts über die normative Bedarfsermittlung aus.

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung ist gegeben, wenn er aus objektiven Bestimmungsfaktoren zu begründen ist. Dies ist in der Stadt Essen der Fall.

Wenngleich verschiedene Indikatoren des Wohnungsmarktes Entspannungstendenzen belegen, so bewirken sie jedoch nur den Abbau des Nachfragestaus der letzten Jahre einzelner Wohnungsmarktsegmente.

Im folgenden einige Beispiele mit Gültigkeit für die Stadt Essen:

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes läßt keine einheitliche Beurteilung der verschiedenen Marktsegmente zu. So steht den Entspannungstendenzen im oberen, teilweise auch im mittleren Marktsegment ein steigender Druck auf dem Teilmarkt für preiswerte Mietwohnungen entgegen. Dies vor dem Hintergrund sinkender Realeinkommen bei einem gleichzeitigen, rapiden Rückgang des Sozialwohnungsbestandes infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen.

Die Stadt-Land-Wanderung von Familien mit Kindern mit dem Ziel der Wohneigentumbildung belegt Defizite im Bereich des preiswerten, realisierbaren Wohnungs-/Einfamilienhausbaus wegen z.B. hoher Grundstücks-/Baukosten.

Der schon heute existierende Nachfrageüberhang nach altengerechten Wohnungen wird nach Bevölkerungsprognosen z.B. des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen weiteren Nachfragedruck erfahren. Trotz prognostizierter Bevölkerungsverluste in der Stadt Essen wird die Altersgruppe der 65-jährigen und älter zunehmen.

Die Stadt Essen belegt die Wohnungsmarktsituation z.B. durch die Jahresberichte "Wohnungssituation in Essen" sowie verschiedene Einzelanalysen (Analysen und Berichte verschiedener städtischer Ämter). Darüber hinaus belegen auch Marktbeobachtungen externer Gutachter die aktuelle, in vielen Bereichen defizitäre Marktsituation. Mit speziellen Förder- und Arbeitsprogrammen

begegnet die Stadt Essen dem bestehenden und prognostizierten Druck in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Ein Angang ist die Ausweisung von Bauland, die tendenziell preisdämpfend auf die Bodenpreise wirkt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schafft das Baurecht für ca. 230 Wohneinheiten, die dem Siedlungsschwerpunkt Stoppenberg unmittelbar zugeordnet sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erlauben sowohl Mehrfamilienhausformen (Geschosswohnungsbau) als auch Einfamilienhausformen, so daß verschiedene Marktsegmente abgedeckt werden können.

IV. PLANINHALT

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

1. WOHNGEBIETE (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1
2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Planinhalte setzen die durch die Ergebnisse des Gutachtens beschlossenen Zielsetzungen in Planungsrecht um und sichern somit die avisierte Entwicklung des Geltungsbereiches mit seinen aus dem "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd" abgeleiteten Entwicklungszielen.

Die Wohngebiete sind als allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt. Dadurch soll insbesondere im Innenbereich der einzelnen Baugebiete ruhiges Wohnen gewährleistet werden. Entlang der Essener Straße sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die durch ihre Nutzungsausweisung die Ansiedlung wohngebietsbezogener Einrichtungen der Nahversorgung absichern bzw. Ergänzungen möglich machen. Hierbei ist insbesondere auch der entstandene Bedarf der Wohnsiedlung "Hangetal I" berücksichtigt. Durch ergänzende Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Erschließung, werden im Nordwesten des Plangebietes hierfür besonders gut geeignete Voraussetzungen geschaffen, welche u. a. die Neustrukturierung des Getränkemarktes sowie die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes ermöglichen sollen.

Entlang der Essener Straße ist eine viergeschossige, geschlossene Bebauung vorgesehen (Baufelder 1, 4 und 5), die für die südlich gelegenen Wohnbereiche (Baufelder 2, 6, 7) eine lärmabschirmende Wirkung zur Essener Straße übernehmen soll. Die geplante Bebauung lehnt sich in ihren Proportionen an den umgebenden Bestand an.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird eine einheitliche, geordnete Straßenraumbildung erreicht. Südlich dieser Bebauung ist eine stufenweise Abnahme der Bebauungsdichten vorgesehen, welche sowohl nach Westen (Hangetal I) als auch nach Osten (Theodor-Pyls-Straße, Schwanhildenstraße) Übergänge und Anbindungen zu den Bestandsbebauungen sichern. Die Höhe der Gebäude ist in den Baufeldern Nr. 6 (allg. Wohngebiet) und Nr. 8 (reines Wohngebiet) maximal 3-geschossig und als offene Bauweise festgesetzt.

Der südöstliche Bereich (Baufelder 9 und 10) ist als reines Wohngebiet (WR) mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, da dort Einfamilienhausformen vorgesehen sind.

Die Höhe der Bebauung orientiert sich am Gebäudebestand in unmittelbarer Umgebung.

Die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen für die Wohngebiete richten sich i. allg. mit GRZ 0.4 und GFZ 1.2 nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bei der im Südosten mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzten Bebauung ist eine GFZ von 0,8 als Festsetzung ausreichend.

In Baufeld 1 ergibt sich aufgrund der besonderen Entwicklungsziele in diesem Bereich und des hier zu erwartenden Versiegelungsgrades durch befestigte Flächen (notwendige Stellplätze und Zuwegungen) eine besondere Planungssituation. Die gebietsspezifische Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze nach der BauNVO für allgemeine Wohngebiete kann hier gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, da besondere städtebauliche Ziele dies erfordern. Aus diesem Grunde wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die besonderen städtebaulichen Entwicklungsziele sind folgende:

- Entwicklung eines Einzelhandelsgeschäftes (Supermarkt; VKN 700 qm) mit notwendigen Stellplätzen, zur Deckung des bereits bestehenden und des durch die geplanten Wohneinheiten entstehenden Bedarfes;
- Arrondierung des bestehenden Getränkemarktes mit notwendigen Stellplätzen;
- Arrondierung des bestehenden "Grünen Marktes" im südlich gelegenen Sondergebiet mit notwendigen Stellplätzen (z. T. im Baufeld 1).

Darüber hinaus kennzeichnen den gesamten Geltungsbereich des B-Planes großzügige private Grünflächen zwischen den einzelnen bebauten Bereichen mit ökologisch hochwertigen Bepflanzungsfestsetzungen, die,

weil sie als private Grünflächen festgesetzt sind, nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden können, allerdings einen erheblichen Ausgleich zu den versiegelten Flächen darstellen.

Um eine zeitgemäße Architektur auch in Hinblick auf den Einsatz alternativer Energienutzung zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet.

2. SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Der geplante "Grüne Markt" wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Gartencenter" festgesetzt, um die für die Nutzung erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Der Standort Essener Straße/ Hangetal zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl für den ÖPNV als auch für den Individualverkehr aus. Auch die Anbindung an die Essener Innenstadt und die umgebenden Stadtteile kann als gut bezeichnet werden.

Auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches befindet sich bereits heute ein großflächiger Gartenmarkt mit umfangreichen Verkaufssortiment. Diese derzeit planungs- und bauordnungsrechtlich nicht klar definierte Situation soll mit der Aufstellung dieses B- Planes verbessert und einer eindeutigen Klärung zugeführt werden.

Die Festsetzung eines Gartenmarktes als großflächiger Einzelhandel nach §11 Abs. 1 BauNVO mit einem zulässigen allgemein gartenmarkttypischen Kernsortiment hat in Bezug auf das gesamtstädtische Zentrenkonzept keine zentrenunverträgliche Relevanz. Zur geordneten Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Essen und zur Vermeidung von Nachteilen und schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsfunktionen im Stadtzentrum und der Nachbarstädte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt eine Begrenzung des zulässigen Verkaufssortimentes.

Textliche Festsetzung Nr. 6

"In dem gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Sondergebiet "Gartencenter" sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

6.1 Einzelhandel mit dem Kernsortiment eines Gartenmarktes mit Freilandhalle und Außenverkaufsflächen:

- Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (einschl. Campingmöbel)

- Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten-, Land- und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW und Landmaschinen)
- Sonstige Bedarfsartikel für Garten-, Land- und Forstwirtschaft
- Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (keine Haushalts-schädlingsbekämpfungsmittel)
- Baumschulpflanzen (ohne Containerpflanzen und Stauden)
- Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
- Freilandstauden, Wasserpflanzen (ohne Schnittblumen und -grün)
- Topf- und Beetpflanzung als Halbfertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- Topf- und Beetpflanzung als Fertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- Getrocknete Blumen u. a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke, fertige Blumenbindereierzeugnisse
- Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä. von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen
- Saatgut von Gemüse- und Hülsenfrüchten zur Aussaat
- Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat- und Pflanzgut für Blumen, Zier- u.a. Baumschulpflanzen)
- Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen u.ä. oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen- und Rasendünger)

6.2 Verkauf von sonstigen Randsortimenten eines Gartencenters auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 700 m² als Anteil der Gesamtverkaufsfläche.

6.3 Verwaltung und zugehörige Sozialeinrichtungen in Nutzungszuordnung zu den zulässigen Betrieben."

Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- bzw. Geschossflächenzahl des SO- Gebietes orientiert sich gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO an dem Höchstwert der BauNVO von 0,8 für die Grundflächenzahl, während die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt wird.

Die maximal zweigeschossige Überbaubarkeit des Baufeldes "3" sichert den Übergang zur westlich bereits bestehenden Wohnbebauung der Siedlung "Hangetal I" und ist als geschlossene Bebauung festgesetzt.

3. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR, BELASTUNGSFLÄCHEN

3.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung erfolgt im Westen über die Straße Hangetal, die im Nordwesten des Plangebietes in die Essener Straße mündet; Rückstaumöglichkeiten des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden durch die Straße Hangetal im Westen mittels einer zusätzlichen Abbiegespur geboten. Im Osten gewährleistet die Länge der neuen Erschließungsstraße (s. 3.2) eine problemlose Abführung des durch die geplante Bebauung entstehenden Kfz- Verkehrs.

Die westlich gelegene Straße Hangetal soll in geringer Frequentierung auch durch Kraftfahrverkehr genutzt werden können, um die Erreichbarkeit der Kleingärten südlich des Plangebietes zu sichern.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist für die Erweiterung der Trasse der Essener Straße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND VERKEHRSBERUHGTE BEREICHE (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Von der Straße "Hangetal" zweigt in östlicher Richtung eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ab; diese weist einen Querschnitt von 8,50 m auf. Im östlichen Bereich wird eine Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Einmündung in die Essener Straße ca. 50 m westlich der Theodor-Pyls- Straße, als Erschließung festgesetzt; diese weist ebenso einen Querschnitt von zunächst 8,50 m auf, der sich im weiteren Verlauf auf 11,50 m

aufweitet und im südlichen Bereich auf 6,50 m verringert.

Im Südosten bietet ein in die Wohnbebauung integrierter, ausreichend groß dimensionierter Quartiersplatz eine Wendemöglichkeit für Notfall- und der Ver- und Entsorgung dienende Fahrzeuge.

Sämtliche unter 3.2 aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zur Beruhigung des motorisierten Verkehrs innerhalb der Wohnquartiere zu gewährleisten, als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

3.3 FUSS- UND RADWEGE (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die übergeordneten Fuß- und Radwege sind als öffentliche Verkehrsflächen mit dieser Zweckbestimmung vorgesehen. Diese Wegeverbindungen gehen strahlenförmig von einem zentralen Platz im Süden des Plangebietes an der Straße Hangetal aus, der durch seine Höhenlage einen Überblick über das Plangebiet verschafft. Weiterreichende übergeordnete Wegeverbindungen vernetzen z.B. das Ortszentrum Stoppenbergs mit der als Freizeit- und Erholungsraum genutzten Aufschüttungsfläche oder die weiter südlich gelegenen Wohnbereiche.

Die Ausbauquerschnitte dieser Fuß- und Radwege sehen 3,00 m breite befestigte Flächen vor, wobei die freigehaltenen öffentlichen Flächen, um eine adäquate Begrünung zu gewährleisten, 5,00 m beitragen.

3.4 RUHENDER VERKEHR (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Der überwiegende Teil der Stellplätze der drei- und viergeschossigen Bebauung soll, zwecks Schonung der Freiflächen und Vermeidung versiegelter Flächenanteile, in Tiefgaragen untergebracht werden.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Nordosten, Nordwesten sowie Südosten ergänzen das Angebot für den ruhenden Verkehr. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist auf diese Weise problemlos möglich. Die Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr zielt auf eine gestalterisch intensiv aufeinander abgestimmte Ausbildung der einzelnen Elemente der privaten Freianlagen ab.

Die Anordnung abschirmender Hecken und Rankgerüste, die Ausbildung von Distanzgrün zwi-

schen Gebäuden und Erschließungsflächen, die weitgehende Trennung von Kfz- Verkehr und Geh- und Radverkehr sowie eine gestalterische Durchgrünung der Stellplatzanlagen entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 4.5 sind angestrebte Ziele, die auf dieser Basis bei der Realisierung der Bauvorhaben verfolgt werden können und sollen.

Stellplätze im Bereich von Einzelhandelsflächen werden aufgrund ihrer hohen Frequentierung gepflastert. Die Gemeinschaftsstellplätze sollen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen ausgebaut werden. Sämtliche offenen Stellplatzflächen sollen mit standortgerechten Laubbäumen bepflanzt werden.

Die notwendigen Besucherstellplätze können in geforderter Anzahl in den öffentlichen Verkehrsflächen anteilig, bezogen auf die Baugebiete, nachgewiesen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

"Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und an den dafür vorgesehenen Standorten zulässig."

Textliche Festsetzung Nr. 2.2: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

"Die Flächen von Stellplätzen und Carports werden in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, offenporigem Ökopflaster, Rasensteinen, Schotterrasen o. ä.) ausgeführt."

Textliche Festsetzung Nr. 2.3: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

"Tiefgaragen, außer deren Zufahrten sind, soweit sie nicht unter Gebäuden bzw. befestigten Flächen (Terrassen, Zuwegungen u.ä.) liegen, mit 80 cm Substrat zu überdecken, zu begrünen, standortgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten."

Textliche Festsetzung Nr. 3.5: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

"Gemeinschaftsstellplätze sind mit mindestens einem standortgerechten heimischen Laubbaum je 4 Stellplätze zu bepflanzen."

3.5 BELASTUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fahrerschließung der einzelnen Baufelder erfolgt, ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen sowohl im Westen als auch im Osten über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen. Die Ausbauquerschnitte dieser privaten Erschließungsflächen sichern auch ein Befahren mit Notfallfahrzeugen (Feuerwehr, Notarzt) sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (Müll, Umzug). Teilweise sind diese Flächen ausschließlich mit Gehrechten für die Allgemeinheit belastet, wobei insbesondere wichtige Wegeverbindungen, wie z. B. die Querung des Plangebietes in Ost- West- Richtung (Verbindung "Hangetal I" und Stoppenberg- Zentrum) der Allgemeinheit zugänglich sind. Die internen Fuß- und Radwege sind analog den Fahrerschließungen mit Geh- und Leitungsrechten belastet.

Im Plangebiet werden zur Erschließung der Baumaßnahmen in Zusammenhang mit privaten Fahr- und Wegeflächen folgende Belastungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch entsprechende Signatur festgesetzt :

1. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
2. Fahrrecht zugunsten der Anlieger
3. Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (z. B. Post, RWE, Ruhrgas AG, SWE usw.)
4. GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Für das Planungsgebiet wurde gemäß der Zielsetzung des prämierten städtebaulichen Entwurfes und der Grünordnungsplanung (GOP) ein Freiraumkonzept entwickelt, das die vorhandenen Grün- und Naturraum-potentiale weitgehend berücksichtigt und den sozialen Anforderungen der geplanten Wohnbebauung nach privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen in besonderer Weise nachkommt.

Ein großer Anteil des durch die Planung entstehenden Eingriffes wird durch die gebietsinternen Grünflächen ausgeglichen. Da es sich bei der Planung um von einem einzigen Investor vorgesehene Baumaßnahmen handelt und die Flächen nahezu ausnahmslos im Eigentum dieses Investors liegen, werden die Grünflächen als "private Grünflächen" festgesetzt.

Das Konzept greift die übergeordneten öffentlichen Grünzüge auf und ermöglicht somit nach allen Sei-

ten eine direkte Anbindung. Rückgrat des Gesamtkonzeptes ist eine räumlich und funktional stark ausgeprägte Nord- Süd- Grünverbindung, die das Zentrum Stoppenberg in Höhe des Vincenz- Hospitals und des Friedhofes mit der durchgrüntem Aufschüttungsfläche Hangetal verbindet.

Ausgehend von der stark ausgeprägten Nord-Süd-Achse öffnen sich Freiräume in Form von Angern in Ost-West-Richtung, denen die Wohnbebauung zugeordnet wird.

Dieses raumwirksame Grünsystem gliedert das Baugebiet, sichert die interne und externe Erschließung und versorgt die gartenlosen Wohnungen der Mehrfamilienwohnhäuser mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen, die auch die notwendigen privaten Kinderspielplätze aufnehmen.

Die Bereiche in Nord-Süd-Richtung sollen ebenfalls als nutzungsoffene Parkflächen gestaltet werden. Die vorhandene Waldfläche (s. 5.), die im Übergangsbereich zu den offenen Parkflächen westlich angrenzt, wird durch gezielten Aufbau eines Waldmantels in ihrer ökologischen Wirkung gestärkt.

Zur Erhöhung des lokalen Erholungsangebotes ist im südlichen Planbereich ein ca. 15 x 30 m großer Bolzplatz in Form eines Rasenplatzes zu integrieren, der mit heimischen Gehölzen eingegrünt wird.

Eingebettet in die Grünstruktur soll ein zusammenhängendes System von naturnahen Entwässerungsmulden und -rinnen zur Ableitung des Niederschlagswassers der Dach- und Freiflächen ausgebildet werden.

Die Regensammelungsflächen werden ggf. in Teilbereichen mit standortgerechten Gehölzen und/oder Röhricht und Feuchtstauden bepflanzt. Bestandteil des Entwässerungssystems ist ein, bereits im städtebaulichen Gutachten vorgeschlagenes, naturnah gestaltetes Retentionsbecken am nördlichen Ende des Nord- Süd- Grünzuges an tiefster Stelle im Gelände. Es erhält einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz der Essener Straße. Dieses dauerhaft wasserführende Becken übernimmt zugleich eine "Eingangsfunktion" und soll als landschaftlich gefäßer Platz zum Aufenthalt animieren.

Die folgenden textlichen Festsetzungen für Anpflanzungen sind im B- Plan durch entsprechende Signatur flächenspezifisch zugeordnet.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

"Anlage und Pflege von Obstgehölzen auf nutzungs-offenen Parkflächen zur Erhöhung der Biotopvielfalt in Verbindung mit Förderung der wohnungsnahen Erholungsvorsorge. Anlage von naturnah gestalteten Entwässerungsmulden zur Retention und Ableitung von Oberflächenwasser, sowie Begrünung gemäß Grünordnungsplan."

Textliche Festsetzung Nr. 3.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a LWG)

"Anlage von naturnah gestalteten Entwässerungsmulden zur Retention und Ableitung von Oberflächenwasser, sowie Begrünung gemäß Grünordnungsplan. Retentionsbecken und Mulden zur Niederschlagswasserab- leitung sind ohne künstliche Abdichtung gegen den Untergrund zu errichten, um eine teilweise Ver- sickerung zu ermöglichen."

Textliche Festsetzung Nr. 3.3 (§ 9 Abs. 1 25 a/b BauGB)

"Erhaltung, Ergänzung und Pflege der Baum- und Strauchbestände im Übergangsbereich der Waldfläche zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen zum Schutz des Waldes, Erhöhung der Biotopvielfalt und Förderung der Biotopvernetzung gemäß GOP."

Textliche Festsetzung Nr. 3.4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

"Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung zwi- schen vorhandener und geplanter Bebauung gemäß GOP."

Textliche Festsetzung Nr. 3.5 (keine flächenspezi- fische Signatur im B-Plan; gilt für sämtliche Ge- meinschaftsstellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

"Gemeinschaftsstellplätze sind mit mindestens ei- nem standortgerechten heimischen Laubbaum je 4 Stellplätze zu bepflanzen."

Textliche Festsetzung Nr. 3.6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

"Anlage eines Bolzplatzes, Eingrünung mit heimi- schen Gehölzen gemäß Grünordnungsplan."

Textliche Festsetzung Nr. 4 (§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 86 (1) Nr. 4 BauONW)

"Vorgartenzonen sind, soweit sie nicht der Gebäudeerschließung oder als Terrassenflächen der angrenzenden Wohnungen dienen, mit dauerhaften Pflanzflächen zu versehen. (die Verwendung von Koniferen ist ausgeschlossen); Zäune, die als Einfriedungen dienen, sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig; Stellplätze für Fahrräder und Müllsammelplätze sind durch berankte Pergolen und Rankgerüste in die Gesamtsituation gestalterisch einzubinden. Garagendächer und überdachte Stellplätze sind extensiv zu begrünen (s. GOP)."

5. WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Die vorhandenen Waldflächen (Ersatzaufforstung für Hangetal I und aus ehemaliger Gartenkultur entwickelter Sukzessionswald) sollen durch geeignete Maßnahmen zu einem stabilen Wald entwickelt werden. Zur Ergänzung des vorhandenen Waldes und zur Förderung der ökologischen und räumlichen Vernetzung mit den Freiräumen des Erholungsparks Hangetal sollen Bereiche am südlichen Ende des Nord-Süd-Grünzuges aufgeforstet werden.

Der äußere Rand des Waldes wird als "Aufbau eines abgestuften, mindestens 10 m breiten Waldmantels mit standortgerechten Gehölzen" gem. GOP ergänzt. Dabei werden Fremdholzarten entfernt und die Gehölzpflanzung geläutert.

Die einzelnen Entwicklungsziele der Grünkonzeption sind als Maßnahmen der Grünordnungsplanung formuliert und im Anhang aufgeführt.

6. LÄRMSCHUTZ: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Essener Straße (17.000 Kfz/ 24 h) sind im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 41 09 festgesetzt.

Der Lärmpegelbereich "IV" ist für die straßenzugewandten Fronten der Essener Straße von der Straße Hangetal bis zur Einmündung Theodor-Pyls-Straße festgesetzt. Der Lärmpegelbereich "III" für die straßenzugewandten Fronten der Theodor-Pyls-Straße von der Essener Straße bis zum Haus Nr. 6 und der Lärmpegelbereich "II" für alle übrigen Gebäudefronten.

Da sich die Gesamtschalldämmung aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, muß die erforderliche Schalldämmung für die Fensterkonstruktion unter Berücksichtigung der Außenwand und des Fensterflächenanteils an der Außenwand ermittelt werden. Desweiteren müssen die speziellen Raumanteile berücksichtigt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, in in der dann die speziellen Raumparameter berücksichtigt werden. Lt. Tabelle der DIN 41 09 müssen z. B. Außenbauteile ein Luftschalldämmmaß im Lärmpegelbereich "4" von 40 dB aufweisen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

"Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Folgende Lärmpegelbereiche werden für den B- Plan nach DIN 41 09 festgesetzt: Lärmpegelbereich "4" für die straßenzugewandten Fronten der Essener Straße von der Straße Hangetal bis zur Einmündung Theodor-Pyls-Straße; Lärmpegelbereich "3" für die straßenzugewandten Fronten der Theodor- Pyls- Straße von der Essener Straße bis zum Haus Theodor-Pyls-Straße Nr. 6; Lärmpegelbereich "2" für alle anderen Gebäudefronten."

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt derzeit der Mineralwasserabfüllbetrieb "Stiftsquelle". Ankommende LKW gelangen von der Essener Straße über den nördlichen Teil der Theodor-Pyls-Straße zur Tordurchfahrt auf das Betriebsgelände. Dort werden die LKW durch Gabelstapler be- und entladen. Die LKW verlassen das Betriebsgelände über eine Ausfahrt der ehemaligen Feuerwache. In den Sommermonaten wird im Betrieb maximal zweischichtig zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr gearbeitet. In diesen Monaten ist mit maximal 25 LKW täglich zu rechnen, wobei mit wenigen Ausnahmen außerhalb der Ruhezeiten zu rechnen ist. Unmittelbar im Westen des Betriebsgeländes am Plangebietsrand, liegt die Dampfheizung. Die Rauchgase der Heizung werden über einen Kamin am Westrand des Abfüllgebäudes ins Freie geleitet.

In diesem Zusammenhang wurde im Auftrag der Victoria Mathias durch den RW TÜV Essen ein Gutachten über die Geräuschemissionen des Betriebes erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens vom 13.10.1997 führen zu der Empfehlung, eine Schallab-

schirmung durch eine geeignete Gebäudeanordnung und lärmschützende Grundrißanordnung zu erreichen, wobei Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn-, Schlaf u. Kinderzimmer), nur Fenster zu der betriebsabgewandten Seite erhalten. Bei einer derartigen Gebäude- und Grundrißanordnung ist unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 25,00 m ab Betriebsgeländegrenze, die Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) möglich. Die Erneuerung des Rauchgaskaminschalldämpfers der Heizung würde zwar eine geringfügige Schallminderung bewirken, jedoch die Wechselwirkungen der stark unterschiedlichen Nutzungen nicht mindern; aus diesem Grunde ist weiterhin die Errichtung einer mind. 4,50 m hohen, dauerhaft begrünten Abschirmungswand, im südöstlichen Anschluß an die Betriebsgebäude der Fa. "Stiftsquelle" notwendig. Daraus ergeben folgende textliche Festsetzungen :

Textliche Festsetzung Nr. 5.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

"In den gekennzeichneten Flächen sind die unmittelbar an das Betriebsgelände grenzenden Gebäude in einer geschlossenen Baufront zu realisieren, wobei Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, keine dem Betrieb zugewandten Fenster erhalten dürfen. Es sind somit nur sogenannte Schallschutzgrundrisse möglich, die z.B. Abstellräume, Bäder u. a. zu der betriebszugewandten Seite erhalten. (s. schalltechnisches Gutachten RW TÜV Essen, 13.10.97)."

Textliche Festsetzung Nr. 5.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Begrenzung der Immissionen durch Fahr- und Ladergeräusche auf dem Betriebsgelände des Getränkeabfüllbetriebes, ist eine Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Lärmschutzwand muß eine Mindesthöhe von 4,50 m und ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB(A) aufweisen. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen. (s. Gutachten RW TÜV Essen vom 13. 10. 1997)

7. SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 (Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, welche nach § 4 Abs. 6 BauNVO in WA- Gebieten ausnahmsweise zulässig sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, auf-

grund des dringenden Wohnraumbedarfes der Stadt Essen (s. III./ 6, S. 12) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tankstellen sind aufgrund der zu erwartenden Geräusch- und Geruchsbelästigungen zur Gewährleistung der Wohnruhe und zur Verminderung von Störquellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen, welche nach § 4 Abs. 3 BauNVO in WA- Gebieten ausnahmsweise zulässig sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. TEXTLICHE KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die im Geltungsbereich durch Signatur (Flächen Nr. 1) gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und im Altlastenkataster der Stadt Essen erfaßt.

- a) Im Bereich dieser Flächen sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (i. folg. Gutachter genannt) durchzuführen. Dem Gutachter kommt hierbei die Aufgabe zu, insbesondere bisher nicht festgestellte Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für eine spätere Nutzung, für den Baustellenbetrieb) zu erkennen und dem Amt für Umweltschutz anzuzeigen sowie eine evtl. notwendige Sanierung in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz durchzuführen;
- b) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden;
- c) Anfallendes kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen (s. Hinweis Nr. 4). Für den Fall, daß kontaminiertes Aushubmaterial in nicht unerheblichem Umfang an Ort und Stelle gesichert eingebaut werden soll, ist ein Sanierungsplan gemäß § 31 LAbfG i.V. mit dem MURL- Erlaß zum Sanierungsplan nach § 31 (4) LAbfG vom 03.08.1995 (IV A 4-503.2) zu erstellen.

Die im Geltungsbereich des B- Planes durch Signatur (Flächen Nr. 2) gekennzeichneten Flächen sind als Flächen mit sonstigen Bodenbelastungen durch Lufteintrag belastet.

(die textlichen Kennzeichnungen a - c gelten auch für diese Flächen)

Im Bereich geplanter Hausgärten und Spielanlagen sind die obersten 30 cm Boden gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Eine Wiederverwertung im Gelände ist nicht vorzunehmen. Der Bodenaustausch ist gutachterlich zu begleiten

Die im Geltungsbereich des B- Planes durch Signatur (Flächen Nr. 3) gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

(die textlichen Kennzeichnungen a - c gelten auch für diese Flächen)

In den von Bebauung freigehaltenen Bereichen ist sicherzustellen, daß in künftigen Hausgärten mindestens 0,60 m, sowie auf künftigen Grünflächen und Kinderspielplätzen mindestens 0,35 m geeigneter Boden hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung ansteht; die in der für die Bewertung des Bodens dem B- Plan beigefügten Liste "Einbauwerte für Spielsand, organische Substrate und Böden in Spielanlagen, Gärten, Grünanlagen und Gewerbeflächen" aufgeführten Werte gelten als Obergrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der Bodenauftrag bzw. Bodenaustausch ist von einem Gutachter zu begleiten und die ordnungsgemäße Durchführung im Anschluß zu dokumentieren.

Die im Geltungsbereich des B- Planes durch Signatur (Fläche Nr. 4) gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

(die textlichen Kennzeichnungen a - c gelten auch für diese Flächen)

Im Bereich der Mischprobe 1 (RKS 1 bis 5) gem. Gutachten des Ingenieurbüros Geocontrol vom 28. 01. 98, ist die mit Chrom belastete Schicht (0,0 m - 0,6 m) aus Feinkies/ Schlacke unter gutachterlicher Begleitung zu entfernen oder durch eine wasserundurchlässige Schicht zu versiegeln.

Die im Geltungsbereich des B- Planes durch Signatur (Fläche Nr. 5) gekennzeichneten Flächen sind mit wilden Müllablagerungen belastet.

(die textlichen Kennzeichnungen a - c gelten auch für diese Flächen)

Im Rahmen der Untersuchungen im B- Plangebiet konnte festgestellt werden, daß in den gekennzeichneten Bereichen wilde Müllablagerungen vorhanden sind. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß in diesem Zusammenhang auch umweltgefährdende Stoffe in den Boden gelangt sind, ist im Rahmen der Baureifmachung nach Beseitigung des Unrates der Boden durch einen Gutachter in diesen Bereichen hinsichtlich grundwassergefährdender Stoffe bzw. die Nutzung beeinträchtigender Kontaminationen zu überprüfen.

9. HINWEISE

9.1 Baumschutzsatzung Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

9.2 Spielplatzsatzung

Satzung der Stadt Essen über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997.

9.3 Vermutlicher Bombenblindgänger

Im Geltungsbereich des B- Planes ist lt. einer Luftbildauswertung von einem Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg auszugehen. Aus Sicherheitsgründen sind daher folgende Maßnahmen zu treffen:

Die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagstelle ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst anzufordern über das Ordnungsamt) zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff -oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst -anzufordern über das Ordnungsamt- zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald

im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst -über das Ordnungsamt- zu benachrichtigen. Das o. g. Verfahren gilt auch für Spundungen. Die vermutliche Einschlagstelle befindet sich im nordöstlichen Bereich des B-Plan-Geltungsbereiches und wird durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

9.4 Umgang mit Bodenaushubmaterial (i. folg. BAM)

Unbelastetes BAM : Hier besteht der Vorrang der Verwertung. Ist ein Wiedereinbau an Ort und Stelle nicht möglich, ist eine Verwertung vorzusehen.

Kontaminiertes BAM : Dieses Material ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.

Wiedereinbau im Bereich derselben Altlast : Für den Fall, daß kontaminiertes Erdreich (BAM) im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Amt für Umweltschutz - Altlasten - sind unverzüglich zu informieren.

9.5 Denkmalschutz

An der Essener Straße befinden sich zwei Gehöfte, die bereits im Urkataster 1803/06 verzeichnet sind; beide sind jedoch wüst gefallen. Im Bereich der geplanten Tiefgaragen ist mit Überresten zu rechnen. Eine archäologische Betreuung von Bodeneingriffen ist aus diesem Grund, aber auch wegen der Nähe zum mittelalterlichen Stift erforderlich. Daher ist die Stadtarchäologie an späteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Der jeweilige Baubeginn ist ca. 4 Wochen vorher bei der UDB schriftlich bekanntzugeben.

9.6 Einsichtnahme in erstellte Gutachten

Die zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten

- Lärmschutzgutachten "Essener Straße";

- Lärmschutzgutachten "Getränkeabfüllbetrieb Stiftsquelle";
 - Bodengutachten "Orientierende Altlastenuntersuchung" (Geo-Control);
 - Bodengutachten "Ergänzende Bodenuntersuchung" (HPC);
 - Ergebnisbericht "Sanierung von Untergrundverunreinigungen durch Mineralölprodukte mittels Bodenaushub sowie orientierende Grundwassererkundung" der ehem. BP Tankstelle, Essener Str.;
 - Analyseergebnisse des Füllsandes auf dem Gelände der ehem. Tankstelle (BGI AG);
 - GOP (Grünordnungsplan in der überarbeiteten Fassung)
- sind beim Stadtplanungsamt - Amt für Stadtplanung und Bauordnung - bei Bedarf einsehbar.

9.7 Bodenuntersuchungen

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden; dies gilt insbesondere im Falle der Errichtung sensibler Nutzungen wie Kinderspielplätze, Hausgärten u. ä.

9.8 Bergbau

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Da z. Zt. von im Abklingen begriffenen, geringfügigen Bergsenkungen ausgegangen und oberflächennaher Abbau für den vorliegenden Bereich ausgeschlossen werden kann, sind Vorkehrungen gegen Bergsenkungen nicht notwendig.

9.9 Grundwasser

Vor dem Allgemeingebrauch des Grundwassers ist dessen Unbedenklichkeit nachzuweisen.

V. Kosten und Finanzierung

Abgesehen von dem Flurstück Nr. 55, Flur 27, Theodor-Pyls-Str. und eines Teiles des Flurstückes 37, Flur 27, befinden sich die Flurstücke in der Hand einer einzigen Eigentümerin. Es wird mit der Hauptbodeneigentümerin ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, wobei die Kosten der öffentlichen Erschließung der Investor trägt. Nach Fertigstellung werden die öffentlichen Verkehrsflächen durch die Stadt Essen übernommen.

VI. ZAHLENWERTE

(Art und Umfang der Nutzung)

1. Verfahrensgebiet gesamt	7,02 ha
2. Bauflächen	3,64 ha
davon	
2.1 Allgemeines Wohngebiet	1,63 ha
2.2 Reines Wohngebiet	1,15 ha
2.3 Sonstiges Sondergebiet	0,47 ha
2.4 Private Erschließungs- wohnwege	0,23 ha
2.5 Gemeinschaftsstellplätze	0,16 ha
3. Grünflächen (privat)	1,06 ha
4. Wald	1,43 ha
5. Verkehrsflächen	0,89 ha
davon	
5.1 Straßenflächen (z. T. besonderer Zweckbestimmung)	0,43 ha
5.2 Essener Straße (Erweiterungstrasse)	0,18 ha
5.3 Fußwege/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,28 ha
6. Wohneinheiten gesamt	ca. 227 WE
6.1 Geschößwohnungen:	ca. 207 WE
6.2 Einfamilienhäuser:	ca. 20 WE
7. Flächen für Gewerbe gesamt: (Bruttogeschossflächen)	ca. 3.500 qm
7.1 Einzelhandelsflächen (WA-Gebiet)	ca. 1.800 qm
7.2 Gartencenter (SO- Gebiet)	ca. 1.700 qm

VII. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

(Umweltverträglichkeitsprüfung)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein systematisch-analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf ein Vorhaben.

1. BEEINTRÄCHTIGUNG DER UMWELT DURCH DAS VORHABEN

1.1 Naturhaushalt und Landschaft

Eingriffe im Sinne des § 8 a (1) des Bundesnaturschutzgesetzes liegen in Form von Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen vor. Etwa 14.800 qm des Plangebietes werden von geplanten Gebäuden überbaut; ca. 8.000 qm werden von Verkehrsflächen eingenommen. Der Flächenanteil für die Trassenerweiterung der Essener Straße beträgt etwa 1.800 qm.

Auf den Flächen des derzeitigen Grabelandes sind Wohngebäude sowie Garten- und Parkflächen vorgesehen. Dies betrifft auch den Sukzessionswald (ehemalige Gartenkultur), welcher durch das Planvorhaben auf ca. 20 % seines jetzigen Ausmaßes reduziert wird.

Die Gesamtbilanzierung ergab einen Waldverlust von 17.733 m², einen ökologischen Wertverlust von 3.157m², sowie einen ökologischen Wertverlust für die Verbreiterung der Essener Straße von 2.975 m².

1.2 Klima

Beeinträchtigungen des Mikroklimas sind durch die vorgesehene Bebauung und daraus resultierend der Erwärmung/ Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, Zufahrten und Zuwegungen etc. zu erwarten. Dem wird durch Maßnahmen, die das Mikroklima positiv beeinflussen, begegnet werden.

1.3 Gewässer (Niederschlagswasser)

In Zusammenhang mit § 51 a Landeswassergesetz NW, sind aufgrund der festgestellten Wasserstände von 0,8 - 1,0 m unter Geländeoberkante sowie des Aufbaus des oberflächennah vorliegenden Bodens keine Möglichkeiten zur Versickerung des im Bereich der Neubebauung anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Daher ist eine kontrollierte Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers geplant.

2. BEEINTRÄCHTIGUNG DES VORHABENS DURCH DIE UMWELT

2.1 Lärm

Aufgrund der Verkehrsbelastung an der Essener Straße von 17.000 Kfz/ 24 h wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: tags 55 dB(A)/ nachts 45 dB(A)) werden an den Grundstücksgrenzen der als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Flächen überschritten. Die ermittelten Werte liegen an der Essener Straße bei tags 73 dB(A) und nachts 63 dB(A).

Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, sodaß nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen (s. IV / 6).

Aufgrund der Lärmbelastungen durch den im Südosten an den Geltungsbereich angrenzenden Getränkeabfüllbetrieb wurde durch den RW TÜV ein Lärmgutachten erstellt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Grundstücksgrenzen der als reine Wohngebiete (WR) festgesetzten Flächen überschritten.

2.2 Boden

Für das gesamte Plangebiet wurde eine Gefährdungsabschätzung sowie eine zusammenfassende Bewertung durchgeführt. Die im B- Plangebiet festgestellten erhöhten Schadstoffkonzentrationen stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen. Durch die Kennzeichnung gemäß § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB wird auf die erforderliche Berücksichtigung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren hingewiesen (Warnfunktion).

Innerhalb des B- Plangebietes befinden sich folgende "Altlastenverdachtsflächen" bzw. "Flächen mit sonstigen Bodenbelastungen":

- Verdachtsfläche 1.668 (ehem. Anschlußgleis zur Fa. Dresen)

Nach dem Ergebnis der auf der Verdachtsfläche durchgeführten Gefährdungsabschätzung konnten keine Schadstoffgehalte festgestellt werden, die die auf der Verdachtsfläche geplante Nutzung (Wegefläche) gefährden könnten.

Bei Eingriffen in den Boden im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnhäusern, angrenzend an o. a. Verdachtsfläche, ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

- Verdachtsfläche 1.878 (ehem. BP- Tankstelle)

Nach Rückbau, Sanierung und Auskoffnung der kontaminierten Böden (es wurde ein BTX-Schaden festgestellt), wurden die Baugruben mit Bodenmaterial verfüllt; dieser Füllsand und der verwendete Mutterboden wurde daraufhin einer Analyse unterzogen, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich macht. Nach den Ergebnissen der vorgelegten Analytik bestehen für die vom B-Plan vorgesehene Nutzung somit keine Bedenken. Bei Eingriffen in den Boden ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

- Angrenzende Verdachtsfläche 1.361 (ehem. Verzinkerei Dresen/ ehem. Tierhautbehandlung Kron)

Auf der Grundlage der vorliegenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen ist von einer negativen Beeinflussung des B-Plangebietes nicht auszugehen.

- Angrenzende Verdachtsflächen 1.818, 1.820 und 1.821 (ehem. Tankstellen)

Nach dem Ergebnis der vorgenommenen Bodenuntersuchung kann eine negative Beeinflussung durch eine eventuelle Grundwassermigration, bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plangebietes durch die ehem. Tankstellen ausgeschlossen werden.

- Flächen im Bereich der Kleingartenanlage "Gartenkamp" und Fläche östlich der untersuchten Kleingärten

Durch Bodenuntersuchungen im Jahre 1988 ergaben sich aufgrund der angetroffenen oberflächennahen Kontaminationen mit PAK, Schwermetallen und Cyaniden Hinweise auf Bodenverunreinigungen durch Lufteintrag.

Im Bereich geplanter Hausgärten und Spielanlagen sind die obersten 30 cm Boden gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Eine Wiederverwertung im Gelände ist nicht vorzunehmen. Der Bodenaustausch ist gutachterlich zu begleiten.

Im Bereich des geplanten Abstandsgrüns (Rabatten, Rasenflächen ohne Spielbereiche) sollte der Oberboden nicht entfernt werden, aber darauf geachtet werden, daß eine geschlossene Vegetationsdecke (bodendeckende Gehölze, dichte Grasnarbe) vorhanden ist.

- Fläche des "Grünen Marktes" und Flächen südlich der ehem. Tankstelle

In einigen Mischproben (Mischung verschiedener Rammkernsondierungsinhalte) im Gebiet des jetzigen "Grünen Marktes" sowie südlich der ehem. Tankstelle wurden Toleranzwerte für Zink, Chrom und Benzo(a)pyren überschritten. Während die Schadstoffe in den Mischproben "IX" und "XII" die BW- II- Werte für Haus- und Kleingärten nach Kloke/Eikmann bzw. die R1- Werte des MAGS- Erlasses für Spielanlagen überschritten werden, wurde in der Mischprobe "XI" der Handlungswert der Stadt Essen für Benzo(a)pyren überschritten. Um eine gefahrlose Nutzung zu gewährleisten, sind Bereich geplanter Hausgärten und Spielanlagen die obersten 30 cm Boden gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Eine Wiederverwertung im Gelände ist nicht vorzunehmen. Der Bodenaustausch ist gutachterlich zu begleiten.

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ebenfalls bestimmten Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) liegen über geogen bedingten Gehalten, sind jedoch insgesamt als unkritisch anzusehen.

Im Bereich der Mischprobe 1 (RKS 1 bis 5) gem. Gutachten des Ingenieurbüros Geocontrol vom 28. 01. 98, ist die mit Chrom belastete Schicht (0,0 m - 0,6 m) aus Feinkies/ Schlacke unter gutachterlicher Begleitung zu entfernen oder durch eine wasserundurchlässige Schicht zu versiegeln.

- Wilde Müllablagerungen im Geltungsbereich

Im Rahmen der Untersuchungen im B- Plangebiet konnte festgestellt werden, daß in den gekennzeichneten Bereichen wilde Müllablagerungen vorhanden sind. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß in diesem Zusammenhang auch umweltgefährdende Stoffe in den Boden gelangt sind, ist im Rahmen der Baureifmachung nach Beseitigung des Unrates der Boden durch einen Gutachter in diesen Bereichen hinsichtlich grundwassergefährdender Stoffe bzw. die Nutzung beeinträchtigender Kontaminationen zu überprüfen.

Es ist für alle "Altlastenverdachtsflächen" und "Flächen mit sonstigen Bodenbelastungen", durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer sichergestellt, daß eine Sanierung vor Baubeginn erfolgt (gem. MURL- Erlaß).

3. VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Der größte Teil des Eingriffes durch die geplante Bebauung wird im Bereich des Bebauungsplangebietes - ohne Berücksichtigung des Waldes - ausgeglichen. Faßt man den durch die Planung verursachten Kompensationsflächenbedarf zusammen, erhält man einen Gesamtflächenbedarf von etwa 2,1 ha. Als Kompensations- und Ersatzmaßnahme ist eine Neuanlage von Wald auf der Aufschüttungsfläche südwestlich des Plangebietes festgelegt und realisiert worden. Damit wird eine vollständige Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 4 LG NW der Eingriffe erreicht. Die außerhalb des B-Plans befindliche Kompensationsfläche (auf der Deponiekuppe der ehem. Deponie Hangetal) sowie deren Finanzierung, ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Investor gesichert worden.

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Essener Straße (17.000 Kfz/ 24 h) sind im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 41 09 fest-

gesetzt; diese führen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Lärmbelastungen.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens bezüglich des Getränkeabfüllbetriebes, machen eine Schallabschirmung durch geeignete Gebäudeanordnung und lärm-schützende Grundrißanordnung notwendig. Die o. erw. Maßnahmen lassen in Zusammenhang mit einem Mindestabstand der geplanten Bebauung von 25,00 m ab der Betriebsgeländegrenze, eine Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) zu.

VIII. AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

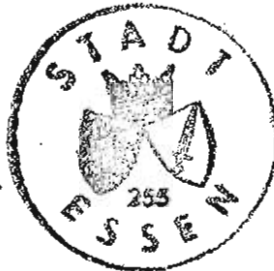
Die notwendige Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen für die Erweiterung der Essener Straße (Abbiegespur in Straße Hangetal), machen im nord- östlichen Teilbereich des rechtsgültigen B- Planes "Essener Straße/ Hangetal (4/ 90) eine Geltungsbereichsüberlagerung notwendig. Der o. erw. Bereich, derzeit Wohnbaufläche, tritt mit Satzungsbeschluß des B- Planes "Essener Straße/Theodor-Pyls-Straße (Hangetal II) (6/ 98) außer Kraft.

Essen, den ~~19~~.07.1999

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Franke.....*Frank*.....

Amtsleiter



Dezernat für Planung,
Bau und Boden

Best*BM*.....

Dezernent