

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

1. Ausfertigung

S T A D T E S S E N

Amt für Stadtplanung

und Bauordnung

Begründung*

zum Bebauungsplan Nr. 15/98

"Schlossstraße/Donnerberg"

- Stadtbezirk IV, Stadtteile: Bedingrade/Frintrop -

- *) gemäß § 9 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1998 in der derzeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141).

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 - 1. Erfordernis der Planaufstellung
 - 2. Städtebauliche Situation und Nutzungsansprüche
 - 3. Umweltsituation

- III. Planungsvorgaben
 - 1. Ziele der Landesplanung
 - 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

- IV. Planinhalte
 - 1. Erschließung
 - 2. Bauliche Nutzung
 - 3. Grünfestsetzungen
 - 4. Festsetzung von Wald und Quellbereich
 - 5. Leitungsrechte
 - 6. Stadtgestalterische und sonstige textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen und Hinweise
 - 7. Nachrichtliche Übernahmen

- V. Zahlenwerte

- VI. Bodenordnung und Kosten

- VII. Auswirkungen der Planung
 - 1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
 - 2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

- VIII. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes erfaßt ein ca. 6,77 ha großes Gebiet in den Stadtteilen Bedingrade und Frintrop und wird in etwa begrenzt:

- im Westen durch die Straße Donnerberg,
- im Norden durch die südlichen Grenzen des Grundstückes Donnerberg Nr. 22 und in Verlängerung der südlichen Grenze des Grundstückes Donnerberg Nr. 24 bis zur ca. 100 m entfernten östlichen Böschungskante des Barchembaches, der Westgrenze der Dauerkleingartenanlage,
- im Osten durch die ca. 190 m lange Weiterführung der östlichen Böschungskante des Barchembaches sowie der östlichen Begrenzung des Parkplatzes der Dauerkleingartenanlage an der Schloßstraße,
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Schloßstraße.

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

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 2/76 "Donnerberg, Barchembachtal" sind nördlich der Schloßstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf (Hallenbad) und Grünfläche, öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt.

Die Entscheidung für den Standort des Hallenbades im Bereich der Ortsteile Bedingrade, Frintrop und Dellwig beschloss der Rat der Stadt Essen in der Sitzung am 26.05.1976.

Veränderte Entwicklungsperspektiven, die einerseits aus Haushaltsgründen zur eingeschränkten Nutzung oder Schließung von Hallenbädern führten und die andererseits langfristig die wesentlich mehr Fläche beanspruchenden Kombibäder vorsehen, für die die festgesetzte Fläche im B-Plan nicht ausreicht, führen zur Aufgabe dieses Hallenbad-Standortes.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung - auch im Stadtbezirk IV - wird seit Juni 1994 in diesem Bereich nördlich der Schlossstraße ein ca. 40 m tiefer Flächenstreifen als Wohnbaufläche im Kataster für Wohnbaulandreserven geführt, so dass die bisherigen Planungsziele einer Modifizierung bedürfen.

Zur Erstellung von ca. 40 Wohneinheiten ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/76 bzw. eine Neuaufstellung des B-Planes "Schlossstr./Donnerberg" erforderlich, da der neue Geltungsbereich über den Änderungsbereich hinausgeht.

2. Städtebauliche Situation und Nutzungsansprüche

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im südlichen Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Donnerberg / Schildberg, dem sog. Landschaftspark Regionaler Grünzug B nördlich der Schlossstraße zwischen dem B-Plan Nr. 322 "Im Hagedorn" im Osten und der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche um die Reckstraße im Westen.

Die nähere Umgebung des geplanten Wohngebietes ist durch überwiegend zweigeschossige offene Bebauung auf sehr tiefen, streifenförmigen Grundstücken geprägt, wo vereinzelt ehemalige gewerbliche Nutzungen in Nebengebäuden wie Gewächshäusern mit im Hinterland liegender Wohnbebauung anzutreffen sind.

Die im Plan dargestellte Wohnbebauung an der Schloßstraße und das Wohngebäude Nr. 326 A einschließlich seiner Nebengebäude genießt Bestandsschutz.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Südseite der Schloßstraße erreichen die Wohngebäude eine Höhe zwischen einem und dem Gebietscharakter nicht entsprechenden fünf Geschossen.

Außerdem befinden sich in der Nachbarschaft Flächen für die Landwirtschaft, Haus- und Dauerkleingärten, Grünflächen und raumbegrenzender Waldbestand.

Die östlich an der Straße Donnerberg vorhandene Wohnbebauung bildet den nördlichen Abschluss des Geltungsbereichs, der bis auf die 40 m Grundstückstiefe der Bebauung an der Schloßstraße als Grünfläche, öffentliche Grünanlage und einem Spielbereich A+B festgesetzt wird.

Eine 20 m breite und 40 m tiefe öffentliche Grünfläche mit Baumallee zwischen den beiden geplanten Wohngebieten an der Schloßstraße signalisiert einen durch Form und Stellung der Baukörper betonten großzügigen Eingangsbereich zur dahinter liegenden Grünfläche.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeit an der Schloßstraße ist die Weiterentwicklung der westlich und östlich vorhandenen Wohnbebauung nahelegend und schafft nördlich der Schloßstraße einen eindeutigen Siedlungsabschluß. Art und Maß der Nutzung

werden sich jedoch dem vorhandenen Ortsbild einfügen müssen.

3. Umweltsituation

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch offene ein- bis zweigeschossige Bebauung, sowie einem dem Charakter dieses Gebietes nicht entsprechenden fünfgeschossigen Wohnhaus südlich der Schlossstraße.

Die sehr tiefen, streifenförmigen, vorwiegend als Privatgärten genutzten Grundstücke an der Schlossstraße sind z.T. im Straßenbereich, aber auch im Hinterland mit Wohnhäusern, die vereinzelt aufgegebene gewerbliche Nutzungen in Nebengebäuden erkennen lassen, bebaut.

Im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen ist unter Nr. 6.378 im Barchembachbett, ca. 110 m von der Tümpelquelle entfernt, eine Altlastenverdachtsfläche innerhalb der Nutzung "Wald" gekennzeichnet. Die in diesem Bereich bis 2,80 m Tiefe in den gewachsenen Boden niedergebrachten Sondierungen haben keine Hinweise auf Bodenbelastung erbracht. Die Kennzeichnung ist deshalb zu löschen.

Das Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen gibt in Bezug auf Verunreinigungen von Luft und Boden für den überwiegenden Teil des Planbereiches keinen Anlass zu weiterführenden Untersuchungen.

Vorsorgliche Bodenuntersuchungen sind üblicherweise in dem sensiblen Bereich der festgesetzten Spielflächen vorgesehen.

Es muss im Einflussbereich der Schlossstraße, auf der 6.000 Pkw-Einheiten/24 Std. verkehren, mit Immissionen aus Verkehrslärm gerechnet werden. Die Schallschutzberechnung hat für die Schlossstraße den Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel) und für den Donnerberg den Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109, Tabelle 8 ergeben. Diesbezügliche Immissionsschutz-Festsetzungen enthält der B-Plan.

III. Planungsvorgaben

1. Ziele der Landesplanung

Der im Maßstab 1 : 200.000 vorliegende Landesentwicklungsplan (LEP) stellt nördlich der Schlossstraße im Ballungskern Freiraum dar. Der im Maßstab 1 : 50.000 vorliegende verbindliche Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt allgemeinen Freiraum und eine Kombination von Agrar- und Erholungsbereichen sowie regionalen Grünstreifen und Bereichen für den Schutz der Landschaft dar. Im Entwurf für den künftigen GEP werden diese Darstellungen bestätigt.

Die geplanten Änderungen im FNP stehen den Zielen der Landes- und Regionalplanung künftig nicht entgegen, da es sich um eine Abrundung des Siedlungsbereiches in geringerer Größe handelt und aufgrund des Maßstabes der v. g. Pläne die einzelnen Nutzungen nicht exakt begrenzt sind.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplanentwurf wird im Wesentlichen aus dem wirksamen FNP und der gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren befindlichen FNP-Änderung Nr. IV/17/1 entwickelt.

Lediglich eine 40 m tiefe Fläche entlang der Schlossstraße wird von Grünfläche in Wohnbaufläche geändert.

Die Wohnbaufläche mit dem ersatzlos gestrichenen Hallenbad-Standort an der Schlossstraße wird auf 40 m Tiefe reduziert und die restliche Wohnbaufläche in Grünfläche umgewandelt.

Da die Wohngebiete und die Spielbereiche teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegen, muss die Entlassung aus dem Landschaftsschutz durchgeführt werden.

IV. Planinhalte

1. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schlossstraße, einer wichtigen Ost-West-Verkehrsverbindung, erschlossen, und in Richtung Unterzentrum Frintrop und Mittelzentrum Borbeck angebunden.

Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz ist über die in der Frintroper Straße geführte Straßenbahnlinie 105, sowohl zum Oberzentrum Essen-Mitte wie zum Unterzentrum Frintrop gewährleistet.

Mit der Straßenbahnlinie 104 ist über die Aktienstraße die Nachbarstadt Mülheim ebenfalls gut erreichbar.

Das Mittelzentrum Borbeck kann durch die in den Straßen Am Kreyenkrop bzw. Reuenberg verkehrenden Buslinien 170 und 185 erreicht werden.

Für den Individualverkehr kann wegen der den Bereich berührenden Hauptverkehrsstraßen B 231 (direkte Verbindung zwischen Essen-Mitte und Oberhausen) und Aktienstraße (Zubringer zur A 40) die Anbindung als gut bezeichnet werden.

Die Erschließung der nördlich an der Schlossstraße geplanten Wohnbebauung ist durch die unmittelbare Straßensituation gegeben.

Der ruhende Verkehr auf den Grundstücken wird durch zwei festgesetzte Zufahrten direkt von der Schlossstraße erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze / Garagen werden unter tlw. Ausnutzung der Hanglage über Außenrampen auf Kellerfußbodenniveau, z. T. im Keller, außerhalb der Wohngebäude oder in Tiefgaragen untergebracht, wobei die Garagendächer mit 30 cm Erdüberdeckung als begrünte Terrassen genutzt werden können. Dies ist im B-Plan festgesetzt.

Bezogen auf das geplante Baugebiet kann ein Verhältnis von 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau erreicht werden.

Die Erschließung des innerhalb der öffentlichen Grünanlage liegenden bestandsgeschützten Wohngebäudes Schlossstraße Nr. 326 A und seiner Nebengebäude ist künftig über die östlich davon gelegene Kleingartenzuwegung und eine neu zu schaffende, durch Baulast gesicherte Wegeverbindung durch die Dauerklein-

gartenanlage und den Wald vorgesehen, so dass die gegenwärtig in südlicher Richtung bestehende Anbindung an die Schloßstraße im Rahmen der Grünflächenneugestaltung aufgehoben werden kann.

Öffentliche Stellplätze sind im südlichen Bereich an der Schloßstraße mit der straßenbegleitenden Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB dient der gestalterischen Aufwertung der Schloßstraße. Die Baumkulisse stellt auch die Verbindung zur alleeartigen Anpflanzung in der öffentlichen Grünfläche dar und verbindet so optisch den Siedlungsraum mit dem Freiraum.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Schloßstraße ist ein Fuß- und Radweg in 3,50 m Breite in Fortsetzung des bestehenden in der Ausbauplanung vorzusehen.

Die Grünflächen sowie der Spielbereich sollen durch ein Netz von nicht festgesetzten Fußwegen durchgängig gemacht werden.

2. Bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus der umgebenden Bebauung abgeleitet. Die nördlich der Schloßstraße vorhandene und geplante Bebauung ist gekennzeichnet vom Übergang in die freie Landschaft, Grünflächen und einer Kleingartenanlage.

Im Hinblick auf die unmittelbare Lage an der Schloßstraße wird allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt.

Es ist eine Geschossigkeit von III als Obergrenze in den mittleren WA-Gebieten mit einer Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die äußeren beiden WA-Gebiete sehen eine maximale Geschossigkeit von II mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 vor. Es ist hierfür eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Schlossstraße führt zu einer traufständigen Dachform, wie sie die Umgebungsbebauung weitgehend vorgibt. Lediglich die etwas zurückgesetzten, den Eingang in die Grünanlage markierenden würfelförmigen dreigeschossigen Solitär-Gebäude weisen Zeltdächer auf.

3. Grünfestsetzungen

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche - Grünanlage - beinhaltet neben dem ebenfalls festgesetzten Spielbereich A + B, hochstämmige Baumgruppen sowie Grünwegeverbindungen, die nicht festgesetzt werden, da ihre genaue Lage erst durch die an dieses Verfahren anschließende Ausbauplanung bestimmt wird. Für den öffentlichen Spielbereich besteht erheblicher Bedarf im Stadtteil. Gem. § 9 (1) 25 a werden Bäume zur Beschattung der Stellplätze und Gestaltung des Raumes an der Schlossstraße, sowie eine Allee im Zugangsbereich zur Grünfläche festgesetzt.

Die vorhandene Kleingartenanlage nördlich der Schlossstraße wird in ihrem südlichen Abschluss - soweit sie vom B-Planentwurf Nr. 15/98 erfaßt wird - in ihrem Bestand bestätigt und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' festgesetzt. Ihr Zugangsbereich dient gleichzeitig der Erschließung des hinterliegenden bestandsgeschützten Gebäudes.

4. Festsetzung von Wald und Quellbereich

Aufgrund des zu erhaltenden Waldbestandes im B-Plan-Bereich wird entsprechend Wald festgesetzt und ein darin liegendes Schutzgebiet für Quellwasser.

5. Leitungsrechte

Im Westen des Geltungsbereiches wird, ausgehend von der Schlossstraße und zulaufend in das Barchembachtal, ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Essen festgesetzt. Der vorhandene Mischwasserkanal DN 500 samt Sicherheitsstreifen kann dadurch gesichert werden.

Im Osten des Geltungsbereiches wird, ebenfalls ausgehend von der Schlossstraße, nach Norden ein Leitungsrecht zugunsten der Ruhrgas AG zur Trassensicherung von vorhandenen Ferngasleitungen nachrichtlich übernommen.

6. Stadtgestalterische und sonstige Festsetzungen sowie Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Textliche Festsetzungen:

1. Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe gem. § 9 (1) 23 BauGB. Bei allen Neubauten und größeren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.

Dies trägt der Luftreinhaltung im tendenziell höher belasteten Emscherraum Rechnung.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an

den mit Signatur ¹ L _ _ _ _ _ gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

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

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume
I	30 dB(A)
II	30 dB(A)
III	35 dB(A)

Dadurch können trotz Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

3. Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO nur ebenerdig innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Tiefgaragen und besonders festgesetzte Garagen und Stellplätze.

Die Flächenversiegelung kann so auf das notwendige Minimum reduziert werden.

4. Sofern notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden, sind diese Flächen gem. § 21 a (5) BauNVO um maximal 0,3 auf die GFZ anzurechnen.

Der Flächenbonus begünstigt bei Einhaltung der übrigen Maßzahlen die Grundstücksausnutzung für den Geschosswohnungsbau.

5. Die Tiefgaragen und festgesetzten Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbauten Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB mindestens 30 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.

Damit entstehen nutzbare Freiflächen, die gleichzeitig den Eingriff in die Landschaft mindern.

6. Der Mischwasserkanal im Bereich Schlossstraße Nrn. 336 / 338 darf ab Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH min. = 85,00 m über NN überbaut werden. Es sind für diesen Kanal gem. § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Essen in Verbindung mit § 9 (2) BauGB entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens zu schaffen.

Der städtebauliche Bebauungszusammenhang soll wegen der Kanaltrasse nicht unterbrochen werden. Der Abrundung des Siedlungszusammenhanges würden Lücken entgegenstehen.

7. Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz (LWG NW)) ist das Niederschlagswasser bei Neubauvorhaben auf unbebauten Grundstücken in den WA-Gebieten schadlos zurückzuhalten oder zu nutzen bzw. auf natürlichem Wege zu versickern oder über Rigolen und Drainagen dem Quellbereich des Barchembaches zuzuführen.

Hinweis: Da der oberflächennahe Untergrund des Untersuchungsgebietes nur bedingt für die dezentrale Versickerung der Niederschlagswasser geeignet ist, sind die Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicherung, d. h. mit nichtbindigen Böden gefüllten Sickerkörpern, sogenannten Rigolen oder Mulden-Rigolen-Kombinationen, auszustatten und deren Einleitung zum Quellbereich innerhalb des Waldes über eine 15 m vor der Quelle endende Rohrleitung oder an einen bis in die Hauptterrassensedimente reichenden Sickerschacht. Möglich ist auch eine direkte Schachtversickerung ohne zwischengeschaltete Rigolen und eine Niederschlagswassernutzung über Brauchwasserzisternen.

Bei der Planung von oberflächennahen Versickerungsanlagen ist außerdem darauf zu achten, dass die Nachbarbebauung nicht durch das in den Untergrund eingeleitete Wasser Schaden erleidet. Dies bezieht sich in erster Linie auf Kellergebäude. Hierbei ist bei angrenzenden Gebäuden die Lage der Versickerungseinrichtungen so zu wählen, dass die wegen der geringen Bodendurchlässigkeit flach verlaufenden Sickerlinien die Kellerwände oder -sohlen nicht berühren.

Diese Festsetzung trägt der gesetzlichen Verpflichtung aus § 51 a LWG Rechnung, reichert damit das Grundwasser an und speist sinnvollerweise die nahegelegene Quelle.

8. Abwässer aus Drainagen sind analog Pkt. 7 zu behandeln.
9. Gem. § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen (z. B. Garagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücks-

flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO bleiben hiervon unberührt.

10. Bepflanzung und Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 25 a BauGB:

Nicht festgesetzte Garagen sind, sofern nicht in Wohngebäuden integriert, mit begrünten Flachdächern zu versehen oder mit 30 cm Kulturboden zu überdecken.


11. Bepflanzung gem. § 9 (1) 25 a BauGB:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 3 Stellplätze, mindestens jedoch je 300 qm Grundstücksfläche, ein Baum zu pflanzen.

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind in den jeweils zusammenhängenden Bereichen - wie Alleen - Bäume von gleicher Art zu pflanzen.

Die Bepflanzungsfestsetzungen dienen ebenfalls der Eingriffsminderung. Letztere wertet die Erscheinung des öffentlichen Verkehrs- und Grünraums deutlich auf.

12. Gestaltung der Vorgärten gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) 4 und (4) BauO NW:

Die durch Signatur  kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Zufahrten) dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Da die Vorgartenflächen z. T. nicht sehr tief ausfallen, soll hier eine Versiegelung eindeutig begrenzt werden und zu den o. g. Zielen beitragen.

6.2 Textliche Kennzeichnung:

In der im Verfahrensbereich durch Signatur

X	X	X
X	X	X

 gekennzeichneten Fläche innerhalb des Waldes sollen gem. Altlastenverdachtskataster (Verdachtsfläche 6.378) umweltgefährdende Stoffe sein. Die in diesem Bereich bis 2,80 m Tiefe, d. h. bis zum gewachsenen Boden niedergebrachten Sondierungen haben keine Hinweise auf Bodenbelastung erbracht. Eine Kennzeichnung dieses Bereiches ist daher nicht mehr erforderlich.

6.3 Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982.
2. Gem. Spielplatzsatzung vom 30.09.1997, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997, ist für diesen Standort ein Spielbereich A und B einzurichten.
3. Bei Erschließungswegen und Stellplätzen ist ein Unterbau aus wasserdurchlässigen Materialien mit einer Kalkschotterschicht zu verwenden.
4. Zur städtebaulichen Prävention gegen kriminelles Handeln sind die Vegetationsflächen gärtnerisch mit max. 80 cm hohen Büschen sowie Bäumen, deren Äste erst ab 2,30 m abzweigen, zu gestalten.

5. Im gesamten Plangebiet ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob der anfallende Bodenaushub auf dem Baugrundstück verbleiben kann.
6. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist mindestens sechs Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom - Bochum (BZN 82) anzuzeigen.

7. Nachrichtliche Übernahmen

- Verbandsgrünfläche (Erweiterung)
Die Verbandsgrünfläche ist entsprechend der neuen Nutzungsverteilung anzupassen.
- LSG (Entlassung und evtl. Erweiterung) Es ist beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des LP II das Landschaftsschutzgebiet zu erweitern, sofern die landesgesetzlich festgelegten Merkmale erfüllt sind. In diesem Zusammenhang ist das in Pkt. III behandelte Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

V. Zahlenwerte

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 6,15 ha
Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,83 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,86 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 2,56 ha
Private Grünfläche	ca. 0,38 ha
Wald	ca. 1,70 ha
Wohneinheiten'	ca. 50 WE
Garagen geplant	ca. 68 GA
Stellplätze geplant	ca. 44 St.

VI. Bodenordnung und Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

- Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen (ca. 2.600 qm)	= ca.	800.000,- DM
- Kanalbau (ca. 300 m)	= ca.	500.000,- DM
- Öffentl. Grünanlagen einschl. Wegeführung und Begrünung (ca. 21.300 qm)	= ca.	750.000,- DM
- Bodenordnung unter Berücksichtigung aller Erlöse, Gebäudeabbruch und sonst. Entschädigungen	= ca.	500.000,- DM
Durch B-Plan verursachte Kosten	= ca.	2.550.000,- DM

VII. Auswirkungen der Planung

Ergebnis der weiterführenden Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

In den Umweltbereichen A (Naturhaushalt und Landschaft), D (Lokalklima), E (Gewässer, Grundwasser), G (Stadt- und Landschaftsbild) und H (Grünflächen und Erholung) wird die Umwelt durch das Vorhaben in unterschiedlichem Maße beeinträchtigt. Durch Festsetzungen im B-Plan werden sie auf ein verträgliches Maß gemindert bzw. kompensiert. In den Umweltbereichen F (Boden) und I (Lärm) beeinträchtigt die Umwelt das Vorhaben. Auch hier trifft der B-Plan geeignete Festsetzungen bzw. gibt Hinweise, um die Verträglichkeit herzustellen.

Zu den Punkten der UVP-Prüfliste:

Zu UVP-Pkt. A: Naturhaushalt und Landschaft

Die Umwandlung der bestehenden Grünflächen in Wohnbauland stellen in dem hier geplanten Umfang lediglich einen eventuell erheblichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar.

Der festgesetzte Standort für das entfallende Hallenbad beanspruchte mehr Grünfläche als die jetzt vorgesehene Wohnbebauung, so daß Ausgleichsflächen nur in geringem Umfang erforderlich werden.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 8a BNatSchG werden in der im Eigentum der Stadt befindlichen Poolfläche S 21.04 (Stadtbezirk IV, Residenzaue) auf einer Fläche von 0,3 ha durchgeführt.

Die erforderliche Waldersatzfläche ist die im Eigentum der Stadt befindlichen Poolfläche S 29.04 (Stadtbezirk IX, Beekmannweg/ Kanonenberg) in einer Größenordnung von 0,33 ha.

Darüber hinaus zählen zur Kompensation des Freiflächen- und Gehölzverlustes folgende Fakten:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Wegeverbindungen und Alleen.
- 84 %, dh. 1,7 ha des 2,3 ha großen Waldbestandes wird durch Festsetzung im B-Plan erhalten.
- In der Schlossstraße werden zwischen den Stellplätzen (Senkrechtparker) eine Reihe bildende Bäume im B-Plan festgesetzt.

- Hinweis zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien mit einer Kalkschottererschicht als Unterbau für Erschließungswege und Stellplätze, ist obwohl er keine rechtsverbindliche Wirkung hat, im B-Plan aufgenommen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Vorgärten gem. § 9 (1) 25 a mit einer max. Reduzierung von 30 % für Stellplätze und Zuwegungen ist festgesetzt.

Durch die künftige Bebauung und erforderliche Erschließung werden ca. 2.000 qm Boden versiegelt und ca. 850 qm Tiefgaragen- und Garagendachfläche durch 30 cm Bodenüberdeckung begrünt.

Im B-Plan werden 2,56 ha öffentliche Grünfläche festgesetzt, die bislang - da im Privateigentum befindlich - nicht zugänglich oder öffentlich bespielbar ist. Insgesamt stehen dann 42.600 qm planungsrechtlich abgesichertes "Grün" zur Verfügung. Die versiegelten Flächen haben im Vergleich dazu einen Anteil von ca. 4 %.

Da ein Teil der Wohngebiete und der Spielbereiche im Landschaftsschutzgebiet liegt, muss die Entlassung aus dem Landschaftsschutz während des Planverfahrens eingeleitet werden.

Zu UVP-Pkt. D: Lokalklima

Der Geltungsbereich dieses B-Planes enthält im Westen und Norden durch die obigen Ausläufer des Grünzuges B (Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2) Freiflächen mit dominierender klimatischer Funktion. Südlich davon entwickelt sich an der Schlossstraße die für den Essener Nordwesten typische Gemengelage. Zu diesem vom Grünflä-

chenklima zum Stadtrandklima reichenden Übergangsbereich sind deshalb bei Tag geringe bis starke Aufheizungen und in der Nacht starke bis geringe Abkühlungen möglich. Durch die im nördlichen Bereich vorhandene Hanglage zum Barchembachtal ergibt sich eine Belüftungsschneise in Ost-Westrichtung, die von Bebauung weitestgehend freigehalten wird.

Dies ist auch einer der Hauptgründe, weshalb an der Straße Donnerberg kein Wohngebiet festgesetzt wird.

Die neue Wohnbebauung an der Schloßstraße liegt parallel zu dieser Belüftungsschneise und hat weniger Rauigkeit gegenüber der bestehenden fünfgeschossigen benachbarten Bebauung. Dadurch tritt durch die neue zwei- und dreigeschossige Bebauung keine wesentliche Störung des Windfeldes und damit auch kaum ein Einfluss auf das Lokalklima auf.

Der Kaltluftabfluss wird, allein schon aus topographischen Gründen nicht behindert, so daß sich auch kein Kaltluftstau bilden kann.

Im Geltungsbereich des B-Planes herrscht vorwiegend Stadtrandklima, das im westlichen und nördlichen Bereich in das Freilandklima übergeht. Mit dem Bau von 40 Wohneinheiten ist mit einer Zunahme der Immissionen vor allem aus Kfz-Verkehr und Hausbrand zu rechnen.

Der B-Plan reagiert mit seinen Festsetzungen darauf, daß Belüftungsschneisen in der Hauptwindrichtung offengehalten werden. Nachverdichtung beeinträchtigt im Vergleich zum überwiegenden Bestand das Klima nicht nachhaltig.

Zur Minderung der Immissionen aus Hausbrand setzt der B-Plan den Ausschluss von luftverunreinigenden Brenn-

stoffen (fossile Brennstoffe mit Ausnahme von Gas) fest.

Zu UVP-Pkt. E: Gewässer

a) Regenwasserversickerung und Grundwasser

Durch das Vorhaben werden vorhandene Infiltrationsflächen zum Teil versiegelt. Zur Minderung des Eingriffes werden im B-Plan Festsetzungen getroffen, die den Versiegelungsgrad der Grundstücke in den Baugebieten so gering wie nur möglich halten (Ausschluss von Nebengebäuden, Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen ebenerdig zulässig, sofern nicht eine Tiefgarage festgesetzt ist).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben hiervon unberührt; Pflanzgebote für Vorgärten, Beschränkung der Befestigung in Art und Umfang von Vorgartenflächen etc.

Aufgrund der auf 6 Sondierungen (Rammkernbohrungen) gestützten Bodenuntersuchungen des Büros Siedek & Kügler vom 02.12.1980 und nach Aussage des Amtes für Umweltschutz ist die Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich möglich, wobei bei der Lage und Dimensionierung des oberflächenbelebten Mulden- / Rigolensystems Folgendes zu berücksichtigen ist:

- Die neuen Wohngebiete kreuzen einen Grundwasserstrom, der von Südwesten nach Nordosten vermutlich noch unter der Kellersohle im Fundamentbereich verläuft.
- Die u. a. daraus resultierende Ringdrainage müsste mit dem Mulden- / Rigolensystem verknüpft werden.

- Die ca. 50 m von der künftigen Wohnbebauung entfernte, nördlich gelegene Tümpelquelle soll über dieses Mulden- / Rigolen- / Drainagesystem gespeist werden, mit der Auflage, daß alle Drainage- bzw. Rigolenleitungen 15 m vor der Quelle im Boden enden.

Die Lage und Dimensionierung der Mulden und Rigolen zur Versickerung der Niederschlagswässer sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Regenrückhaltungsmaßnahmen wie Gründächer, Regenrückhaltungsschächte / -kammern etc. gutachterlich zu belegen und im B-Plan, soweit planungsrechtlich möglich, festgesetzt bzw. als Hinweis angeführt.

Zur Ermittlung der Grundwasser-Pegelstände wurden vom Amt für Umweltschutz ergänzend zu den aus dem Jahr 1980 vorliegenden Gutachten, 6 Sondierungen als Rammkernbohrungen durchgeführt. Die Bohrungen wurden als provisorische Grundwassermessstellen ausgebaut, so daß vom 23.12.1998 bis 06.01.1999 die Grundwasserstände und -schwankungen abgelesen werden konnten. Die Regelschwankungen lagen zwischen 22 und 38 cm bezogen auf die einzelnen NN-Höhen.

Aussagen, inwieweit eine Wasserhaltung oder ein möglicher Einschnitt ins Grundwasser bei der geplanten Baumaßnahme erforderlich wird, sind erst möglich, wenn das Gründungsniveau bekannt ist. Generell sollte darauf geachtet werden, dass die Baumaßnahme selbst nicht permanent in das Grundwasser einschneidet.

b) Fäkalwasserentsorgung:

Aufgrund der Vergleichsrechnung zwischen dem ursprünglich vorgesehenen Hallenbad mit einem Becken und der künftigen neuen Wohnbebauung ergibt der Brauchwasseran-

teil der Wohnbebauung ca. 55,3 %, d. h. im Vergleich zum gemeinsamen, ursprünglich vom Hallenbad für die Kanalisation vorgesehenen Regen- und Brauchwasseranteil ca. 1 %. Demnach ist mit einer wesentlich geringeren Schmutzwassermenge zu rechnen.

Das Staatliche Umweltamt Duisburg (StUA) hat mit Schreiben vom 24.10.1996 der Einleitung der Brauchwasser in das bestehende Abwassersystem wie folgt zugestimmt:

"Da der angesetzte spezifische Brauchwasseranfall mit 87 l/Besucher gegenüber Vergleichswerten aus der Literatur (Pöpel, Abwassertechnik und Gewässerschutz: 150 - 180 l/Besucher) relativ gering ist, der Brauchwasseranfall für Wohnen mit 200 l/EW) relativ hoch geschätzt ist und die Zusammensetzung des Schmutzwassers aus Schwimmbädern dem aus Haushaltungen entspricht, ist mit einer Verbesserung der Situation an den Entlastungen im Barchembachtal durch die Verwirklichung des neu vorgelegten Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu rechnen. Das Verschlechterungsverbot, das für Mischwassereinleitungen in Reinwasserläufe, die nicht den a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) entsprechen, gilt, wird daher durch die Verwirklichung des vorgelegten Bebauungsplanes nicht berührt."

Unabhängig davon werden gegenwärtig die Untersuchungen zum Generalentwässerungsplan (GEP) durchgeführt mit dem Ziel, u. a. die Abwasserkanäle und Regenrückhaltebecken im Barchembachtal zu erneuern bzw. neu zu erstellen und das Bachbett zu renaturieren.

Damit werden vermutlich künftig unabhängig von der neuen Wohnbebauung auftretende Mängel beseitigt.

Zu UVP-Pkt. F: Boden

Im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen ist im Planbereich eine Verdachtsfläche (Nr. 6.378) auf der Bauschutt lagern soll, verzeichnet, die deshalb im B-Plan gekennzeichnet wurde. Die in diesem Bereich bis 2,80 m Tiefe niedergebrachten Sondierungen erbrachten keine Hinweise auf eine Bodenbelastung, so dass die Kennzeichnung im B-Plan gelöscht werden kann.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende benachbarte Verdachtsfläche "Verfüllung Reckstraße / Donnerberg" (Kataster-Nr. 18/2.02) bewirkt aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchungen und Karteninterpretation keine Beeinträchtigung des B-Plan-Gebietes.

Das gleiche gilt für die ebenfalls außerhalb liegende ca. 280 m entfernte Verdachtsfläche "Chemische Reinigung Köhle" (Kataster-Nr. 17/3.01.).

Die Ausführungen im Umweltatlas Essen ergeben in Bezug auf Verunreinigungen von Luft und Boden keine erhöhten Bodenbelastungen. Es sollte aber wegen des festgesetzten Spielbereiches eine vorsorgliche Bodenuntersuchung durchgeführt werden.

Zu UVP-Pkt. G: Stadt- und Landschaftsbild

Das Wohnungsbauvorhaben als solches ist unter den aktuellen städteplanerischen Zielsetzungen nicht vermeidbar. Es ist erforderlich, an bereits erschlossenen Siedlungsflächen in Abkehr von obsoleten Planungszielen die städtebauliche Ordnung mit abrundendem Wohnungsbau zu gewährleisten.

Die Bebauung hat positive Auswirkungen auf das Ortsbild und schafft künftig einen signifikanten Eingangsbereich

in das Landschaftsschutzgebiet und die Spielbereiche A + B innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Diese Wirkung wird noch durch eine Allee, rechtwinklig zur Schloßstraße gelegen, verstärkt.

Dadurch entsteht die städtebauliche Ausformung der Schloßstraße auf ihrer Nordseite. Dem Gebietscharakter entsprechend führen zwei Zeilen zweigeschossiger Einfamilienhäuser zu zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die als Solitäre sog. "Stadtvillen" bilden und mit flachen Zeltdächern hervorstechende, auf quadratischem Grundriss stehende Baukörper darstellen.

Der freie Blick aus dem Landschaftsschutzgebiet in westlicher Richtung zum Donnerberg wird künftig durch eine Ost-West-Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünanlage möglich gemacht.

Zu UVP-Pkt. H: Grünflächen und Erholung

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 8a BNatSchG bewertet worden. Der B-Plan enthält - ohne Zuordnung - entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs. Die erforderlichen plangebietsexternen Ersatzflächen für Landschaft und Wald werden für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert. Der Verlust an kleinräumiger, privater Erholungsfläche wird aufgefangen durch öffentliche Grünflächen, in denen sich Gruppen großkroniger Bäume und landschaftsverträglicher Spielbereiche befinden sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den privaten Vorgärten der Neubebauung. Die v. g. Situation wird noch durch das benachbarte Landschaftsschutzgebiet Barchembachtal und den regionalen Grünzug B unterstützt.

Zu UVP-Pkt. I: Lärm

Im unmittelbaren Einflussbereich der Schlossstraße treten Verkehrslärm-Immissionen im Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A)) auf, die passive Schallschutzmaßnahmen in den geplanten Wohngebäuden erforderlich machen.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen im Lärmpegelbereich III an den mit Signatur L_____ gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

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

<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume</u>
I	30 dB(A)
II	30 dB(A)
III	35 dB(A)

VIII. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Festsetzungen, insbesondere die im

- Bebauungsplan Nr. 2/76 "Donnerberg/Barchembachtal"

rechtsverbindlich seit 22.06.79 enthalten sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan "Schlosstraße/Donnerberg" betroffen werden.

28 . Januar 2000

Geschäftsbereich für
Planen und Bauen



Best



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Franke