

Anlage 2 zur Vorlage 6/607/1997

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Begründung*

zum Bebauungsplan Nr. 1/95,
"Grabenstraße/Twentmannstraße",
Stadtbezirk VI, Stadtteil Stoppenberg

Az. 35.2-12.03. (E 1/95)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 22.07.1998

*gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung

INHALT

- I. **Räumlicher Geltungsbereich**

- II. **Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung, Ziele und Zwecke der Planung, Umweltsituation**

- III. **Planungsvorgaben**
 - A. Planungsvorgaben durch den Gebietsentwicklungsplan
 - B. Planungsvorgaben durch den Flächennutzungsplan
 - C. Planungsvorgaben durch den Rahmenplan "Stoppenberg-Süd"
 - D. Vorhandenes Planungsrecht

- IV. **Planinhalte**
 - A. Erschließung/Verkehrsflächen
 - 1. Allgemeines
 - 2. ÖPNV
 - 3. Straßenverkehrsflächen
 - 4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6. Versorgungsflächen

 - B. Bauliche Nutzung
 - 1. Allgemeines
 - 2. Reine Wohngebiete
 - 3. Allgemeine Wohngebiete
 - 4. Garagen und Gemeinschaftsanlagen

 - C. Grünflächen

 - D. Wald

E. Festsetzungen für den Erhalt oder die Neuanpflanzung von Vegetation

1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

F. Lärmschutz

G. Sonstige Festsetzungen

1. Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
2. Gestaltungsanforderungen

H. Hinweise

K. Kennzeichnungen

V. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeitsprüfung

VI. Regenwasserversickerung

VII. Zahlenwerte, Kosten

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

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Pläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt durch

einen im Norden der Tuttmannstraße und in einem Abstand von 35 bis 90 Metern zu dieser verlaufenden Polygonzug bzw. durch den Helenenpark und dem Gelände der Emschergenossenschaft (wo der verrohrte Stoppenberger Bach in einen offenen Kanal übergeht) sowie die Twentmannstraße im Norden,

die Grabenstraße im Südosten

und die Straße "Esternhovede" sowie die Kleingartenanlage an der Straße Esternhovede im Westen;

darüber hinaus gehört ein schmaler Streifen westlich der "Gemeinschaftsgrundschule an der Grabenstraße", der die Straße "Am Schultenhof" mit der Grabenstraße etwa 50 m östlich des Einmündungsbereiches der Twentmannstraße verbindet, mit zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,5 ha.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung, Ziele und Zwecke der Planung, Umweltsituation

Allgemeine Wohnungsengpässe haben in den vergangenen Jahren insbesondere in den Großstädten zu einer erheblichen Wohnungsnot geführt. Wenn sich auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt mittlerweile entspannt hat, so kann aber im Stadtgebiet von Essen dem immer noch nachgefragten Wohnbedarf nicht mehr allein durch neue Wohnungsbauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie durch Vorhaben in den Geltungsbereichen bereits rechtskräftiger Bebauungspläne (§ 30 BauGB) begegnet werden, sondern nur im Zu-

sammenhang mit einer räumlichen Ausdehnung von entsprechenden Planungsrechten. Auf der Suche nach geeigneten Flächen im Stadtgebiet ist denjenigen der Vorzug gegenüber anderen zu geben, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. So hat der Rat der Stadt am 24.03.1993 den allgemeinen Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Grabenstraße / Twentmannstraße" gefaßt.

Der Rat der Stadt hat weiterhin beschlossen, das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes in der letztgültigen Fassung (geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) durchzuführen. Die Anwendungsvoraussetzungen bestehen nach wie vor.

Die vorhandene Bebauung in diesem Gebiet orientiert sich entlang der Grabenstraße - daneben sind einige Baukörper in lockerer, fast schon versprengter Weise vorwiegend im westlichen Bereich des Plangebietes angeordnet - dominant ist jedoch eine relativ große, offene Freifläche, die mit Gräsern und niedrigen Sträuchern bewachsen ist. Eine verdichtete Bebauung ist an dieser Stelle deshalb besonders sinnvoll, weil im in nächster Nähe gelegenen Ortskern von Stoppenberg gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel zur Essener Innenstadt vorhanden sind. Eine Neubebauung sollte sich in Form und Nutzung an die vorhandene Nachbarbebauung anpassen; dementsprechend sind die einzelnen neuzuerstellenden Baukörper entlang der vorhandenen Straßen vorgesehen. Als Nutzung empfehlen sich Miet- und Eigentumswohnungen. Der Innenbereich als ruhige Wohnlage eignet sich für Einfamilienhäuser, die den Vorteil haben, diesen in Erscheinungsbild und Funktion als durchgrünter Nahbereich für die äußere Straßenrandbebauung nicht wesentlich zu stören.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist zum Teil durchgrünt. So befindet sich südlich der Tuttmannstraße ein kleiner Wald, der erhalten bleiben soll sowie nördlich der Tuttmannstraße eine Wiesenbrache, die bereits aufgeforstet wurde bzw. noch aufgeforstet werden soll.

Der östliche, ebenfalls überwiegend unbebaute Teil des Plangebietes ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes 40/75 -"Kapitelberg"-, der eine Erweiterung des St.-Vincenz-Hospitals in westlicher Richtung sowie die Durchstreckung der "Von-Bergmann-Straße" in nördliche Richtung vorsieht. Das Planungsrecht für die Krankenhauserweiterung wurde bislang nicht ausgeschöpft. Aktuelle Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt. Die Durchstreckung der Von-Bergmann-Straße bringt unter Berücksichtigung der dafür aufzubringenden Kosten keine überwiegenden verkehrlichen Vorteile, so daß die Flächen für die ursprünglich geplante Krankenhauserweiterung als neue Wohnbauflächen zur Verfügung stehen können.

Das Franz-Sales-Haus plant auf einem Grundstück am Heeskampshof den Bau eines Wohnheimes für geistig behinderte Menschen; auch für dieses Vorhaben, das ebenfalls im inneren Bereich des Verfahrensgebietes untergebracht werden kann, ist Planungsrecht herzustellen.

Der Neubebauung werden Freiflächen in Form von Wald als auch Kinderspielflächen mit kleinräumiger Versorgungsfunktion zugeordnet, die über ein differenziertes Wegenetz miteinander verbunden sind.

Insgesamt wird mit dem gewählten städtebaulichen Konzept die Idee verfolgt, eine in der Dichte von den umliegenden Straßen zum Gebietsinneren abgestufte Bebauung mit hoher Wohnqualität und insofern insbesondere kinderfreundlichen Gestaltungsmerkmalen zu verwirklichen. Dazu zählt u.a. die gefahrlose Erreichbarkeit zentral gelegener Grün- und Freiflächen.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche. Ein im März 1994 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigtes Bodengutachten weist tlw., jedoch nur geringfügige Überschreitungen von Schwellenwerten hinsichtlich des Cadmium-Gehaltes im Boden aus. Erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenqualität sind durch die im Plan enthaltene textliche Kennzeichnung genannt (s. auch Kapitel IV.K).

Die dem Geltungsbereich benachbarte Kleingartenanlage Esternhovede wurde 1987/88 auf Schadstoffe im Boden untersucht; die Untersuchung

ergab in den Oberböden leicht erhöhte Cadmiumgehalte und eine punktuelle Belastung mit Benzo(a)pyren; eine Vergleichsuntersuchung in dem benachbarten, im Plan als Wald festgesetzten Gebiet ergab keine Kontamination. Von der im Westen der Straße Esternhovede an das Plangebiet angrenzenden Altlastenverdachtsfläche (E 1442 gem. Verdachtsflächenkataster der Stadt Essen) gehen ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen aus.

Die Luftbelastung durch Staubbiederschlag hat sich zwischen 1988 und 1991 ständig verringert, im Jahre 1991 lagen die Immissionen im Plangebiet sogar um vergleichsweise 10 bis 15 % niedriger als die durchschnittliche Belastung in der Gesamtstadt. Zukünftig dürfte sich durch die Schließung der Kokerei Zollverein eine weitere Verbesserung der Immissionssituation einstellen.

Die Belastungen durch Straßenverkehrslärm liegen im Plangebiet gemäß DIN 18005 über den in dieser Norm genannten Orientierungswerten und machen eine Festsetzung zur passiven Lärmbeschränkung durch bauliche bzw. technische Vorkehrungen erforderlich (siehe Kapitel IV.F.).

III. Planungsvorgaben

A. Planungsvorgaben durch den Gebietsentwicklungsplan

Das gesamte B-Plan-Gebiet liegt im Wohnsiedlungsbereich.

Innerhalb der Straße Esternhovede verläuft eine Gasfernleitung; dieses Leitungsband beansprucht einen entsprechenden Schutzstreifen, der nicht mit Gebäuden überbaut und nur bedingt bepflanzt werden darf.

B. Planungsvorgaben durch den Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des B-Plan-Gebietes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen; lediglich für eine südlich der Tuttmannstraße zwischen Esternhovede und ehemaligem Tuttmannhof gelegene Teilfläche stellt der FNP "Allgemeine Grün- und Freifläche" dar, welche durch die im B-Plan getroffenen Neufestsetzungen "Wohngebiet"

bzw. "Wald" überlagert wird und in diesem Bereich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht.

Die im GEP ausgewiesene Gasfernleitung ist im FNP ebenfalls dargestellt; daneben ist der Verlauf eines Hauptabwasserkanals eingetragen - dieser Kanal verläuft von der Kreuzung Grabenstraße/Esternhovede in Richtung Heeskampshof und von dort in nördlicher Richtung zur Tuttmannstraße.

C. Planungsvorgaben durch den Rahmenplan Stoppenberg-Süd

Der Rahmenplan sieht eine verdichtete Wohnbebauung im gesamten Bereich zwischen Tuttmannstraße, verlängerter Von-Bergmann-Straße, Grabenstraße und Esternhovede vor; lediglich die Kleingärten an der Straße Esternhovede sollen von einer Bebauung ausgenommen sein. Des nördlich der Tuttmannstraße gelegene B-Plangebiet liegt außerhalb des Rahmenplanes.

D. Vorhandenes Planungsrecht

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des rechtsverbindlichen B-Planes 40/75, "Kapitelberg". Für die Planungsvorgabe "Gemeinbedarfsfläche, Krankenhaus" besteht kein Bedarf mehr (siehe II.), somit ist auch die Durchstreckung der Von-Bergmann-Straße nicht mehr erforderlich. (Hinweis: Die Durchstreckung wurde seinerzeit nicht nur aus verkehrstechnischen Gründen erwogen, sondern auch, um das Krankenhausgelände problemlos nach Westen erweitern zu können). Westlich der ehemals geplanten Durchstreckung setzt der alte B-Plan eine Bebauung von III und IV möglichen Vollgeschossen fest.

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des rechtsverbindlichen B-Planes 8/76 "Zeche Helene", welcher für den äußerst nördlich gelegenen Teil der Tuttmannstraße im Bereich der Einmündung in die Twentmannstraße "Öffentliche Grünanlage" festsetzt, wobei die Absicht zu erkennen ist, den Verlauf der Tutt-

mannstraße zu begradigen und sie im Einmündungsbereich zur Twentmannstraße nach Süden zu verlegen - diese Zielsetzung wurde im Hinblick auf das zukünftige Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Essen und den damit verbundenen Wegfall der Twentmannstraße als eine Hauptverbindung zwischen Stoppenberg und Altenessen inzwischen aufgegeben, so daß an der Planungsvorgabe "Öffentliche Grünfläche" für einen Teil der bestehenden Verkehrsfläche der Tuttmannstraße nicht mehr festgehalten werden kann, sondern vielmehr der bestehende Straßenverlauf einer planungsrechtlichen Sicherung bedarf; auch die im äußersten Westen (im Bereich der Gasreglerstation) geplante Verschwenkung der Tuttmannstraße in Richtung Seumannstraße wird nicht weiter verfolgt, so daß die Gasreglerstation am heutigen Standort verbleiben kann - die festgesetzte Ersatzfläche kann somit anderweitig genutzt werden (siehe auch Kapitel IV.A.6).

Die im B-Plan 8/76 nördlich der Tuttmannstraße bestehende Bebauung (Tuttmannstraße 27 - 41) wird durch die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" überlagert, woran ebenfalls nicht festgehalten werden kann, um eine Erneuerung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen - immerhin stellt der Flächennutzungsplan hier schon Wohnbaufläche dar.

Der bestehende Verbindungsweg zwischen der Grabenstraße und der Straße "Am Schultenhof" im Osten des Plangebietes ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 239 "Gelsenkirchener Straße/Grabenstraße" - dort ist er jedoch nicht als Verkehrsfläche festgesetzt; dies wird zur Sicherung des Weges im Bebauungsplan "Grabenstraße/Twentmannstraße" durch die Festsetzung "Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich" nachgeholt.

Im Norden des Plangebietes wird die Twentmannstraße durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 285, "Tuttmannstraße/Kapitelacker" erfaßt, die demnach allerdings noch Tuttmannstraße heißt; im Sinne einer Planberichtigung ist der gesamte Verlauf der Twentmannstraße im Bereich zwischen Graben- und Tuttmannstraße mit in das neue Verfahrensgebiet aufgenommen worden.

IV. Planinhalte

A. Erschließung/Verkehrsflächen

1. Allgemeines

Die vorhandenen Straßen, welche zum Teil gleichzeitig den B-Planbereich abgrenzen, stellen zunächst eine vorhandene und ausreichend gute äußere Erschließung für das Baugebiet dar; daneben reicht die Straße "Heeskampshof" als Stichstraße weit in den inneren Planbereich hinein.

Darüber hinaus ziehen sich aufgrund eines Niemandsland-Charakters etliche "wilde" Fußwege (Trampelpfade) sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. Diese Pfade sind jedoch ein Zeichen für die tatsächlich von Fußgängern zurückgelegten Wege; sie sollen zusammen mit einer generellen fußläufigen Verbindung vom Helenenpark bis zum Stoppenberger Zentrum und eventuell darüber hinaus bis weiter zu den Grünanlagen am Hangetal und "Am Hallo" bei der Planung Berücksichtigung finden, indem ein Fortbestehen dieser fußläufigen Durchlässigkeit im Plangebiet gewährleistet wird.

2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 186 (Haltestelle Tuttmannstraße) im 20-Minuten-Takt bedient. Sie führt in einer Richtung über Altenessen Bf, wo die S2 (von Duisburg nach Dortmund) und die RSB3 (von Mönchengladbach nach Dortmund) erreicht werden können, in der anderen Richtung führt sie zur Haltestelle Ernestinenstraße, an der Verknüpfungen zu anderen Buslinien sowie der Straßenbahnlinie 107/127 bestehen; desweiteren wird das Gebiet auch direkt durch die Linie 107/127 über die Haltestelle Krankenhaus Stoppenberg an die Essener Innenstadt angebunden. Die Straßenbahnlinie verläuft einerseits nach Bredeney, über Porscheplatz und

Essen Hbf, andererseits nach Essen-Katernberg bzw. Gelsenkirchen Hbf.

3. Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen erschließen die bestehenden und neu ausgewiesenen Baugebiete weitgehend und erfahren durch den B-Plan bezüglich ihrer Dimensionierung auch künftig keine Veränderungen; ein zusätzlicher kurzer Stich wird jeweils erforderlich erstens als Abzweig vom Heeskampshof und zweitens im Norden des Plangebietes, ausgehend von der Twentmannstraße mit einer Verzweigung in östlicher und westlicher Richtung; an den zweiten Stich können auch der Kundenparkplatz von Aldi sowie die notwendigen Stellplätze für das Haus "Twentmannstraße 9-11" angeschlossen werden.

Die Breite der Planstraßen von 12,10 m setzt sich zusammen aus 6,10 m Fahrgasse (Manövriestreifen), 5,0 m Parkstreifen (Senkrechtaufstellung) und 1,0 m Gehweg; aufgrund des abzusehenden geringen Verkehrsaufkommens können die Planstraßen 1 und 2 als Wohnwege angelegt werden. Es bleibt der städtischen Bauausführung freigestellt, innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen "Inseln" für das Anpflanzen von Bäumen zu bilden.

Insgesamt weist die Straßenverkehrsfläche eine Größe von ca. 2,0 ha auf, wobei der Anteil der geplanten Straßen mit etwa 0,1 ha nur 5 % an der gesamten Straßenverkehrsfläche ausmacht (vgl. auch mit Kapitel VI, Zahlenwerte!).

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.1 Fußgängerbereiche

Entsprechend der generellen Forderung nach einer weitgehend fußläufigen Verbindung im straßenabgewandten Bereich zwischen dem Stoppenberger Zentrum und dem Grünzug am Helenenpark führen mehrere Fußgängerwege durch das Plangebiet.

Es handelt sich dabei um drei einzelne Teilflächen, und zwar

1. um die Fläche zwischen "verlängerter" Von-Bergmann-Straße und Planstraße 1,
2. um die Fläche zwischen der Planstraße 1 und der Tuttmannstraße bzw. dem Heeskampshof und
3. um die Fläche zwischen Heeskampshof und Tuttmannstraße.

Die Fläche für die ursprünglich vorgesehene Verlängerung der Von-Bergmann-Straße wird nicht als Fußgängerbereich festgesetzt, weil diese Fläche schon mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet ist (siehe Punkt IV. A. 5.a.).

Die Teilfläche 1 stellt die Verbindung der Twentmannstraße und im weiteren Sinne dem Stoppenberger Zentrum mit dem Innenbereich des Plangebietes dar; daneben dient sie den Kindern als direkter Zugang von der Neubebauung im Bereich der Einmündung der Twentmannstraße in die Grabenstraße zum Spielplatz (öffentliche Grünfläche). Die Teilfläche 2 verbindet unter Einbeziehung der Planstraße 1 (Wohnweg) die Neubebauung im Bereich der Tuttmannstraße mit dem Spielplatz und die Teilfläche 3 stellt die Verbindung vom beruhigten Innenbereich des Plangebietes zum Helenenpark her.

Die Breite der Fußwege soll in der Regel 2,50 m betragen, um eine hinderungsfreie Begegnung von zwei Fußgängerpaaren zu ermöglichen; dabei ist zu berücksichtigen, daß gemäß § 2 Abs. 5 der Straßenverkehrsordnung auch Kinder bis zum vollendeten 8. Lebensjahr diese Wege als Radwege benutzen können.

Der Fußweg zur Tuttmannstraße gem. Teilfläche 2 wird auf 3,50 m festgesetzt, um eine gelegentliche Andienung der Wohnhäuser durch Pkw's und eine geeignete Zufahrt für eventuelle Feuerwehreinsätze zu ermöglichen.

Insgesamt weist der Fußgängerbereich eine Größe von ca. 0,1 ha auf.

4.2 Verkehrsberuhigte Bereiche

Im Plangebiet gibt es eine Fläche, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Es handelt sich um die zwischen Grabenstraße und der Straße "Am Schultenhof" gelegene Zufahrt zum St. Vincenz-Hospital. Diese relativ schwach befahrene Straße soll im Rahmen der geplanten fußläufigen Ost-West-Verbindung zwischen dem Stoppenberger Zentrum und dem Helenenpark gleichzeitig den Fußgängern dienen; um das auch optisch erkennbar zu machen und um eine hohe Verkehrssicherheit zu gewährleisten, soll diese Straße verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

(Die Festsetzung greift in den rechtskräftigen B-Plan-Nr. 239, "Gelsenkirchener Straße/Grabenstraße" ein, wo der vorhandene Weg zwar enthalten, jedoch nicht als Verkehrsfläche festgesetzt ist.)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- a. In der gedachten Verlängerung der Von-Bergmann-Straße (zwischen Grabenstraße und Twentmannstraße) liegt ein städtischer Abwasserkanal mit einem Durchmesser von 700 mm. Dieser Kanal macht einen Wartungsstreifen von 8 Metern erforderlich. Diese Fläche stellt gleichzeitig eine bereits heute bestehende fußläufige Verbindung ("Trampelpfad") zwischen der Von-Bergmann-Straße und der Twentmannstraße dar. Weil diese Fläche den Fußgängern erhalten bleiben soll und weil darüber hinaus diese Fläche von einem potentiellen Bauträger zu einer weitgehenden Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl als Teil des Baugrundstücks benötigt wird, ist sie (neben einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Essen) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet und nicht etwa als Verkehrsfläche für Fußgänger bzw. "Fußgängerbereich" festgesetzt.

- b. In den Flächenstreifen zwischen Esternhovede und Tuttmannstraße bzw. weiter bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft der verrohrte Stoppenberger Bach als Abwasserkanal der Emschergenossenschaft - von diesem zweigt östlich der Häuser "Esternhovede 30 und 32 " ein Entlastungskanal in nördlicher Richtung ab; auch hier wurde jeweils ein Wartungsstreifen von 8 Metern angenommen, welcher mit einem Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft festgesetzt ist.
- c. Im Süden des WR_1 -Gebietes ist ein Streifen mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner festgesetzt, damit auch die Bewohner innenliegender Häuser ohne eine sonstige außerhalb des Hauses liegende Zugangsmöglichkeit zum eigenen Grundstück ihre Gärten zu gestalterischen und pflegerischen Maßnahmen erreichen können.
- Aus demselben Grunde ist auch innerhalb des WR_3 -Gebietes zwischen Tuttmannstraße und Heeskampshof östlich des Waldes ein Karrenweg geplant und mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.
- Die Karrenwege haben eine Breite von jeweils 1,50 m, damit sich mehrere Personen ohne gegenseitige Behinderung begegnen können. (Eine denkbare Begegnung kann zwischen zwei Personen bestehen, von denen eine ein Fahrrad und die andere eine Schubkarre führt.)
- d. Im Norden der Tuttmannstraße sind Leitungsrechte zugunsten der Emschergenossenschaft (Entlastungskanal) und der Ruhrgas AG (Ferngasleitung), z.T. analog dem B-Plan 8/76, "Zeche Helene", eingetragen; darüber hinaus ist der vorhandene Weg zum Helenenpark mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Emschergenossenschaft versehen, um dem Leitungsträger die Zugangsmöglichkeit zum Vorfluter "Stoppenberger Bach" zu erhalten.
- Dort, wo mit Leitungsrechten (z.T. mit planfestgestelltem Leitungsrecht) belegte Flächen gleichzeitig Teil der nördlich der Tuttmannstraße festgesetzten Waldfläche sind, ist die je-

weilige Belastungsfläche vorrangig für ihren speziell ausgewiesenen Zweck nutzbar; wird im Falle von Wartungsarbeiten an einer Leitung "Natur" zerstört, so wird das wiederaufgefüllte Terrain innerhalb der Belastungsfläche entweder vom Leitungsträger neu begrünt oder es bleibt einer natürlichen sukzessiven Neubegrünung überlassen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß bei der planfestgestellten Erdgasleitung innerhalb des 8 Meter breiten Schutzstreifens ein weiterer kleinerer Schutzstreifen von jeweils 2 Meter Breite rechts und links der Leitung stockfrei bleiben muß, Kronenschluß jedoch zulässig ist.

6. Versorgungsflächen

Im äußersten Westen des Plangebietes ist eine ca. 1,5 ha große Versorgungsfläche festgesetzt, um den vorhandenen Standort für eine Gasregler- und Meßstation der Ruhrgas AG zu sichern. Von dem im B-Plan 8/76 "Zeche Helene" festgesetzten und an der Tuttmannstraße, in etwa gegenüber der Einmündung der Straße Esternhovede gelegenen Ersatzstandort wird abgesehen, da die alte Planung zur Verschwenkung der Tuttmannstraße zu Lasten der vorhandenen Gasregler- und Meßstation nicht mehr weiterverfolgt wird (siehe auch Kapitel III.D.).

B. Bauliche Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB)

1. Allgemeines

Die vorhandene Bebauung wird bestätigt und auf solche Weise ergänzt, daß entlang der Twentmannstraße und der Grabenstraße, z.T. auch entlang der Tuttmannstraße eine III-geschossige Straßenrandbebauung und im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich eine II-geschossige Bauweise wie z. B. für Reiheneigenheime ermöglicht wird; dabei ist die Neubebauung in ihren Dimensionen an die vorhandene Bebauung angelehnt. Es ergibt sich somit ein äußerer, klammerartiger Bereich und ein Innen-

bereich, der in der Höhenentwicklung niedriger und vom äußeren Erscheinungsbild her aufgelockerter gestaltet sein soll. Die gesamte Bebauung paßt sich in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche, festgesetzte Nutzung, Geschossigkeit und Dachausformung den benachbarten Wohngebieten zwischen Grabenstraße und Essener Straße sowie dem nördlich der Twentmannstraße an; daneben fügt sie sich auch in die allgemeine Stoppenberger Siedlungsstruktur ein, die durch eine lockere Bebauung und eine verhältnismäßig großzügige Durchgrünung gekennzeichnet ist. Entsprechend der Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung wurden reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt - die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes orientiert sich an der vorhandenen Nutzung; so gibt es an der Twentmannstraße bereits einen der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetrieb. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen richten sich i.d.R. nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung - die Geschoßflächenzahlen verringern sich dort, wo eine maximale Ausnutzung der Höchstwerte durch die festgesetzte Geschoßzahl nicht möglich ist (z. B. im WR_1 , WR_3 oder WR_4 -Gebiet); als Dachform wurde bis auf eine Ausnahme, wo die unmittelbar angrenzende Bebauung Flachdächer aufweist, unter Beachtung der vorhandenen Bebauung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes wegen das symmetrische Satteldach bestimmt (s. textl. Festsetzung 3.2, gilt auch für Garagen, wobei es unerheblich ist, ob Garagen in Gebäude integriert oder neben Gebäuden aufgestellt sind, vgl. auch Kapitel IV.B.4). Die Bautiefe beträgt unter Berücksichtigung moderner Ansprüche an die Grundrißgestaltung in der Regel 14 Meter; dort, wo ausreichend große Spielflächen für Kinder sowie für das Abstellen von Kraftfahrzeugen vorhanden sind, wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

2. Reine Wohngebiete

Der Innenbereich des Plangebietes (WR_1) ist für eine II-geschossige Bebauung mit Reiheneigenheimen geeignet. Die Baugrenzen gestatten eine Ausrichtung der Baukörper in der Form, daß im Süden Eigentümergeärten angelegt werden können - im weniger attraktiven Norden hingegen wurde, wenn überhaupt, nur ein schmaler Streifen erforderlicher PKW-Aufstellfläche als Abstand zur Straße festgesetzt. Die etwa quadratische Baufläche innerhalb des WR_4 -Gebietes ist für ein Behindertenwohnheim ausgelegt, welches das Franz-Sales-Haus an dieser Stelle errichten möchte - hierbei soll es sich um eine "Außenwohngruppe für geistig Behinderte" handeln, d.h., die Heimbewohner werden zwar örtlich betreut, die Leitung des Hauses jedoch liegt bei der Kerneinrichtung des Franz-Sales-Hauses an der Steeler Straße in Essen-Huttrop. Bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück für diese Einrichtung fiel die Wahl deshalb auf die nunmehr für diesen Zweck gedachte Fläche, weil sich das Grundstück im Eigentum eines kirchlichen Trägers befindet und weil es wegen seiner günstigen Lage zur Kerneinrichtung geeignet ist - alternative Standorte wären evtl. Essen-Heidhausen und Essen-Frohnhausen gewesen. Die Größe der Fläche richtet sich nach einem an anderer Stelle, außerhalb Essens bereits errichteten typengleichen Vorhaben.

Im Innenbereich des Plangebietes soll die Bebauung in ihren Dimensionen relativ zurückhaltend gegenüber dem äußeren Bereich gestaltet werden - die Charakteristik dieses beruhigten Innenbereiches findet neben der Straßenart somit ihren Ausdruck auch in einer Höhenabstufung der Baukörper.

Das WR_2 -Gebiet sieht entsprechend dem allgemeinen Grundsatz der Blockschließung eine Straßenrandbebauung vor; dabei ist geplant, im Süden eine Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Häuser herzustellen. Die Erhaltung des ortsbildprägenden Baumbestandes am ehemaligen Tuttmannhof macht ein dichtes Heranrücken der Baukörper an die Verkehrsfläche erforderlich.

Der etwa im Nord-Süd-Richtung aufzustellende benachbarte II-geschossige Baukörper ermöglicht im Sommer eine Besonnung der nach Westen liegenden Aufenthaltsräume vom frühen Nachmittag bis zum späten Abend.

Das WR₃-Gebiet stellt ein Bindeglied zwischen äußerem und innerem Planbereich dar; die festgesetzte Zweigeschossigkeit erleichtert den räumlichen Übergang zum westlich gelegenen Wald. Die nach Westen orientierten Hausgärten werden zwar geringfügig durch den Wald verschattet, bieten aber dennoch eine hohe Freizeitqualität, da sie nach Südwesten ausgerichtet sind. Ein Sicherheitsabstand von 35 Metern zum Waldrand gem. ministeriellem Runderlaß (vom 18.07.1975, SMB1. NW 2312-Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung....) ist eingehalten.

Das reine Wohngebiet zwischen Esternhovede, Grabenstraße und Heeskampshof sowie das nördlich des Heeskampshofes gelegene wird in seinem Bestand gesichert und erlaubt darüber hinaus bei Abbruch und Neubau oder Umbau eines einzelnen Gebäudes eine Veränderung zugunsten einer größeren Gebäudetiefe (max. 14 m) und damit auch großzügigere Wohnungszuschnitte.

Die vorhandenen und in städtischem Eigentum stehenden Häuser "Heeskampshof 60-62" und "Heeskampshof 39-41" halten keinen Sicherheitsabstand von 35 Metern zum Wald ein; sie werden dennoch planungsrechtlich gesichert, wobei der Verkehrssicherungspflicht durch Ausbildung eines Waldsaumes innerhalb der ebenfalls in städtischem Besitz befindlichen Waldfläche Genüge getan werden kann; die Alternative zur Ausbildung eines Waldsaumes besteht in der Verstärkung der tragenden Bauteile der betroffenen Gebäude. Darüber hinaus muß angemerkt werden, daß sowohl die betroffenen Gebäude als auch der Wald schon vor 1975 und somit vor Inkrafttreten des entsprechenden ministeriellen Runderlasses vorhanden waren, sie daher Bestandschutz genießen und diese Vorschrift samt den sich daraus ergebenden Konsequenzen nur im Falle eines Neu- oder Umbaus innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zwingend anzuwenden ist.

Im Norden der Tuttmannstraße wird das vorhandene Wohngebiet bestätigt, wobei die Baugrenzen (bzw. Baufenster) jedoch so angeordnet sind, daß im Falle einer Neubebauung die Gebäude näher an die Straßenfläche heranrücken als bisher; Grund hierfür ist der nahegelegene Wald, der einen entsprechenden Abstand erforderlich macht. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde in Mettmann wird im vorliegenden Fall ein Abstand von 13 m zwischen Bebauung und Wald als ausreichend angesehen, wobei der Bau von Nebenanlagen innerhalb der 13 m-Zone gänzlich ausgeschlossen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 7), um im Falle einer Zerstörung oder Beschädigung von z. B. Gartenhäusern, Geräteschuppen, überdachten Terrassen und sonstigen Baulichkeiten durch umstürzende Bäume keine Entschädigungsansprüche herleiten zu können.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die §§ 46 und 47 des Landesforstgesetzes zu beachten sind, wonach in einem Abstand von weniger als 100 m Entfernung zum Wald bei Errichtung oder Betrieb einer Feuerstelle der Einbau einer Funkensicherungsanlage notwendig wird und hierfür eine forstbehördliche Erlaubnis einzuholen ist (siehe auch Kapitel IV. H. Hinweis Nr. 4).

Die reinen Wohngebiete haben eine Größe von zusammen ca. 4,1 ha, wobei ca. 0,5 ha auf das WR_1 -Gebiet entfallen, ca. 0,6 ha auf das WR_2 -Gebiet, ca. 0,3 ha auf das WR_3 -Gebiet und ca. 2,7 ha auf die übrigen reinen Wohngebiete.

3. Allgemeine Wohngebiete

Hierbei handelt es sich um eine große zusammenhängende Fläche zwischen der Twentmannstraße und der Grabenstraße (WA₁/WA₂/WA₃-Gebiet).

Im Südwesten wird die bestehende Bebauung an der Grabenstraße gesichert und darüber hinaus die Möglichkeit geboten, bei der Neuerrichtung oder Umgestaltung von Gebäuden die Bautiefe auf 14 Meter auszudehnen.

Die vorhandenen Gebäude Grabenstraße 58 (4 Vollgeschosse) und Von-Bergmann-Straße 29 (6 Vollgeschosse) werden in ihrem Bestand ebenfalls gesichert. Das sechsgeschossige Gebäude weist nach Norden hin eine fensterlose Stirnwand auf.

Diese Gebäudeseite kann durch einen IV-geschossigen Neubau verdeckt werden. Die von dem ansonsten III-geschossigen Baumaß abweichende IV-Geschossigkeit wird im Hinblick auf die eben beschriebene Nachbarbebauung gewählt - somit ergibt sich eine Höhenstaffelung von "IV-VI-IV", welche noch am ehesten zu einer Besserung der an dieser Stelle in ihrer Größenordnung ohnehin unpassenden bestehenden baulichen Situation führt; aufgrund der vorhandenen Flachdächer der bestehenden Gebäude wird hier auch für den neuen, anzubauenden Baukörper als Dachform das Flachdach festgesetzt.

Die bestehende Bebauung an der Twentmannstraße wird in ihrem Bestand gesichert und kann in östlicher Richtung in geringfügig reduzierten Umfang fortgeführt werden; die Reduzierung der Bautiefe für das künftige benachbarte Gebäude auf 14 m fällt dabei zunächst zugunsten einer breiten Vorfläche zur Straße hin aus, die einer Baumreihe Platz bietet; diese Baumreihe mildert Staubbelastungen und wertet die straßenseitig gelegenen Aufenthaltsräume optisch auf.

Sowohl für das WA₁-Gebiet (südlich der Twentmannstraße) als auch für das WA₃-Gebiet (nördlich der Grabenstraße) wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 gestattet, daß die Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätze samt ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf, um eine Realisierung der Planintention zu gewährleisten - die Intention besteht entsprechend Kapitel II und Kapitel IV.B.4. in der Vereinbarkeit einer vorhandenen Wohnungsnachfrage, der Verpflichtung zum Bau notwendiger Stellplätze und einer kindgerechten Wohnumfeldgestaltung.

Im weiter östlich gelegenen, nun sehr eng werdenden, weil spitzwinklig zulaufenden Bereich an der Einmündung der Twentmannstraße in die Grabenstraße wird die Bebauung aus Platzgründen dicht an der Verkehrsfläche angeordnet; darüber hinaus wird für das WA₂-Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,9 und eine Geschößflächenzahl von 2,5 festgesetzt - somit wird von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit dem § 16 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Aufgrund des vom Rat der Stadt am 26. Mai 1978 beschlossenen Zielkonzeptes für die räumlich-funktionelle Ordnung der Stadt Essen (RFO) soll Stoppenberg gemäß der Zentralsystem-Planung zu einem vollfunktionsfähigen Unterzentrum ausgebaut werden. Jedoch ist für Stoppenberg eine leicht rückläufige Einwohnerzahlenentwicklung zu verzeichnen (im Dezember 1990 waren hier 16.032 Einwohner registriert, im März 1993 nur 15.828). Durch den B-Plan wird für die hinsichtlich des Grundstückszuschnittes ungünstige, jedoch unweit des historischen Ortskerns gelegene Fläche an der Einmündung der Twentmannstraße in die Grabenstraße die Möglichkeit zur Erstellung verdichteten Geschöß-

wohnungsbaues geboten, der der oben geschilderten Tendenz entgegenwirken und die Tragfähigkeit des Zentrums Stoppenberg stützen soll.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt; die Wohnungen können so gestaltet werden, daß sie quer bzw. über Eck durchlüftet werden können. Der spitze Winkel im straßenabgewandten Bereich der schenkelförmigen Bebauung weitet sich nach Westen und gestattet vom Nachmittag bis zum Abend eine ausreichende Besonnung.

Der Baukörper an der Twentmannstraße erfährt eine optimale Nord-Süd-Ausrichtung - der weniger guten Besonnung der Häuser an der Grabenstraße kann durch eine entsprechende Grundrißgestaltung der Wohnungen entgegengewirkt werden.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden - der Bodenversiegelung mit der damit verbundenen, aus wasserhaushalts- und abwasserwirtschaftsbedingten Gründen mittlerweile unerwünschten Vermeidung einer natürlichen Regenwasserversickerung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.4 zumindest in beschränktem Maße entgegengewirkt, indem der Regenwasserabfluß in die Kanalisation begrenzt und zeitlich verzögert wird (s. auch Kapitel VI.).

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, indem ausreichend Platz für Stellplätze vorhanden ist - die umgrenzte Fläche für Nebenanlagen erlaubt den Bau einer Tiefgarage, die auch als Vollgeschoß ausgeführt werden kann - im Plan ist dementsprechend eine I-geschossige Bauweise festgesetzt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Fläche zwischen den beiden Schenkeln kann I-geschossig bebaut werden und bietet somit möglicherweise einer Einzelhandelsnutzung Platz - denkbar ist auch die Ausführung der Tiefgarage als durchgehende Parkzone im I. Vollgeschoß - eine Kom-

bination beider Lösungen sowie die Anordnung der Stellplatzebene unterhalb des I. Vollgeschosses als "echte Tiefgarage" ist ebenfalls möglich. Das Dach ist als Flachdach auszubilden und entsprechend der textlichen Festsetzung zu begrünen, damit der Bereich zwischen den beiden Schenkeln optisch und kleinklimatisch aufgewertet wird.

Die Größe des WA-Gebietes beträgt ca 1,7 ha.

4. Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge im WR₂-, WR₃- und WR₄-Gebiet sowie in den WA-Gebieten nur in den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. - entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 ist innerhalb des WR₂-, des WA₂- und in einem Teil des WA₁- sowie des WA₃-Gebietes der Stellplatzbedarf durch den Bau von Tiefgaragen zu decken. Die Errichtung von Garagen, offenen Stellplätzen oder Carports ist dort ausgeschlossen.

Lediglich für den baulichen Bestand an der Grabenstraße erlaubt die Alternativfestsetzung "GSt/GGa/TGa" die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen, offenen Stellplätzen oder Carports, da es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebietsteile handelt, die die nachfolgend erläuterte Zielsetzung nicht in Frage stellt und für die Umfeldgestaltung des noch längerfristig vorhandenen Bestandes eine etwas größere Gestaltungsfreiheit bietet. Mit den erstgenannten Festsetzungen soll neben einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter Ausgleichsgesichtspunkten erreicht werden, daß das unmittelbar an die Wohnhäuser angrenzende Umfeld nicht gänzlich mit Kraftfahrzeugen zugestellt wird, da die straßenseitige Belastung schon hoch genug ist.

Vielmehr soll durch eine entsprechende Begrünung, die auf den Dächern der Tiefgaragen, wie im Systemschnitt veranschaulicht, möglich und gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.4 vorge-

schrieben ist, ein freundliches Bild entstehen. (Im Übergangsbereich zwischen Wohnung und Dachgarten kann aus konstruktiven Gründen zugunsten einer kleinen Terrasse auf die 80 cm starke Bodenüberdeckung verzichtet werden.)

Es ist nachgewiesen, daß Kleinkinder bei einem Aufenthalt im Freien am liebsten in unmittelbarer Nähe der Eltern und damit in unmittelbarer Nähe der Wohnung spielen - das ist hier möglich; aber auch für ältere Kinder und für die Erwachsenen wird die Aufenthaltsqualität im Wohnungsnahbereich gegenüber einer baulichen Lösung ohne Tiefgarage erheblich verbessert; die Benutzung des Dachgartens durch Bewohner aus nicht dachgartenebenen gelegenen Wohnungen kann dabei über den Bau von Treppen gem. Systemschnitt ermöglicht werden.

Es ist zu beachten, daß eine volle Ausnutzung des maximalen Baumaßes nur beim Bau von in die Baukörper integrierten Stellplätzen in Kellergeschoßhöhe erreicht werden kann. Hinsichtlich der Tiefgaragengestaltung wird Wert darauf gelegt, daß natürliches Licht in die Tiefgaragen einfallen kann; dies soll mit Hilfe von Öffnungen im Dach der Tiefgaragen bewerkstelligt werden - diese Öffnungen werden außerdem zum Anpflanzen von Bäumen gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.3 genutzt. Der natürliche Lichteinfall und somit eine psychologische Nähe nach draußen (ein Hilferuf wird womöglich gehört) ist insbesondere für weibliche Nutzer der Tiefgaragen von Vorteil. Innerhalb des WA₂-Gebietes ist es allerdings aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes und der damit verbundenen beengten Platzverhältnisse sehr schwierig, Bäume innerhalb der Stellplatzfläche unterzubringen, so daß für diesen Bereich die textliche Festsetzung Nr. 1.3 keine Anwendung findet.

Überall dort, wo ausreichend Fläche zur Verfügung steht, konnte auf eine örtliche Ausweisung von Stellplätzen verzichtet werden.

Immer da, wo im Plan keine Zufahrtsbereiche zu den Stellplatzflächen festgesetzt sind, kann die Zufahrt nach eigenem Ermessen der Bauherren gestaltet werden. Dort, wo Zufahrtsbereiche festgesetzt sind, erfolgte die Festsetzung nach wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und topographischen Gesichtspunkten. So ist die Einfahrt zur Stellplatzfläche der nördlichen Bebauung im WR₂-Gebiet an der tiefsten Geländestelle vorgesehen, um Erdaushub zu sparen und um die Neigung der Einfahrt auf ein Minimum zu beschränken.

Die Einfahrten für die Stellplatzanlagen der übrigen Baukörper an der Twentmannstraße sind ebenfalls an den topographisch günstigsten Stellen vorgesehen, jedoch unter Beachtung von "Merkzeichen", welche die Fußgänger auf die Einfahrten auch im Sinne einer Gefahrenquelle aufmerksam machen. So befindet sich die Einfahrt in dem einen Falle neben einem Vorsprung in der Häuserflucht und im anderen Fall gegenüber der Einmündung des Kapitelackers, so daß sich hier ein eindeutiger Kreuzungsbereich ergibt, was den Vorteil hat, daß Gefahrenstellen gebündelt werden und somit der Verkehr insgesamt sicherer wird.

Der vorhandene Kundenparkplatz von Aldi (Twentmannstraße 9 - 11) wird in seinem Bestand gesichert, kann jedoch so umgebaut werden, daß er über die Planstraße 1 angeschlossen werden kann - es entfielen somit eine zur Planstraße 1 parallel laufende Zufahrt zur Twentmannstraße.

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß Landesbauordnung in jedem Falle Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind. Dort, wo vom Bauherrn Garagen vorgesehen werden (z. B. statt offener Stellplätze - das trifft nur dort zu, wo zum Bau von Stellplätzen keine Festsetzungen getroffen werden oder Garagen vorgeschrieben sind), gleichzeitig aber "SD" festgesetzt ist, müssen die Garagen ebenfalls mit einem Satteldach ausgebildet werden, gleichgültig ob sie in Wohngebäu-

de integriert oder an Wohngebäude angebaut oder freistehend ausgeführt werden (vgl. Kapitel IV. B.1).

C. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan weist im rückwärtigen Bereich der Wohngebiete, jedoch an fußläufig gut erschlossener und zentraler Stelle einen öffentlichen Kinderspielplatz aus.

Standortkriterien waren die gute Erreichbarkeit für alle Kinder aus den betroffenen Wohngebieten sowie die vor den Gefahren durch den Straßenverkehr geschützte Lage.

Der Spielplatzentwicklungsplan der Stadt Essen weist für den Stadtteil Stoppenberg einen Gesamtbedarf von 26 823 m² Spielfläche aus, tatsächlich vorhanden sind jedoch nur 15 037 m² - das entspricht einem Versorgungsgrad von nur 56,1 %; mit einer absoluten Zahl ausgedrückt fehlen z.Z. 11 786 m² Spielfläche. Im Einzelnen weist der Spielplatzentwicklungsplan für Stoppenberg einen Bestand von 10 Spielplätzen aus mit einer durchschnittlichen Bruttogröße von 1 828 m². Der im Bebauungsplan ausgewiesene Spielplatz liegt mit einer Größe von etwa 1.500 m² knapp unter diesem Durchschnittswert. Als Nutzer kommen hauptsächlich die schulpflichtigen Kinder in Frage. Nach dem Spielplatzentwicklungsplan der Stadt Essen entspricht der festgesetzte Spielplatz aufgrund seiner Größe einem Spielbereich vom Typ B (gem. Runderlaß des Innenministers NRW vom 31.07.1974 - MBl. NW 1974, S. 1072- und vom 29.03.1978 -MBl. NW, S. 649- in der jetzt gültigen Fassung) und übernimmt somit die Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich; der Wohnbereich ist hier in erster Linie der Geltungsbereich des B-Planes - eventuell kommen auch die benachbarten Wohngebiete in Betracht.

Zum Zweck einer Berichtigung des rechtskräftigen B-Planes 8/76 ("Zeche Helene"), der einen Umbau der Tuttmannstraße vorsieht (s. Kapitel III.D), wird eine kleine Dreiecksfläche im Nordwesten der

Gasreglerstation an der Tuttmannstraße mit in den räumlichen Geltungsbereich des neuen Planes aufgenommen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt, was der tatsächlichen Nutzung als einem Teil des Helenenparks entspricht.

D. Wald (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Bei der südlich der Tuttmannstraße gelegenen Fläche, welche unmittelbar an die Wohngebiete angrenzt, handelt es sich um die Festsetzung eines bereits vorhandenen dichten Baumbestandes - hier ist im Laufe der vergangenen Jahre Wald entstanden, der nunmehr auch planungsrechtlich gesichert werden und das Wohnumfeld aufwerten soll.

Bei der nördlich der Tuttmannstraße gelegenen Fläche handelt es sich um eine Aufforstungsfläche für den Ausgleich des vorgesehenen Landschaftseingriffs und den damit verbundenen Verlust an Gehölzbestand; auf die im Plan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist Rücksicht zu nehmen (s. Kapitel IV.A.5, Unterpunkt d.).

Die textliche Festsetzung Nr. 6 schreibt auf bundesnaturschutzrechtlicher Grundlage vor, daß die der Gemeinde für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten auf die gemäß Plan zugeordneten Grundstücke zu verteilen sind. Einzelheiten regelt die Satzung der Stadt Essen vom 03.09.1996 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes.

Der nördlich der Tuttmannstraße gelegene Wald ist Bestandteil der im Plan gekennzeichneten Verbandsgrünfläche Nr. 26.

Die Waldflächen haben zusammen eine Größe von etwa 1,2 ha.

E. Festsetzungen für den Erhalt oder die Neuanpflanzung von Vegetation

1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche im Süden des WA_1 -Gebietes -östlich der Planstraße 1 gelegen- wurde als solche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den Parkplatz im Süden der Häuser Twentmannstraße 9 und 11 vom WR_1 - und WR_2 -Gebiet sowie vom östlich des WR_1 -Gebietes gelegenen Spielplatz visuell und in lärmschutzmäßiger Hinsicht abzuschirmen.

Die Größe der mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung versehenen Fläche beträgt ca. 0,07 ha. Diese Fläche ist dem Wohngebiet zuzurechnen, sie verringert die Grund- und Geschoßflächenzahl nicht; aus diesem Grunde wird sie auch nicht im Kapitel VI unter der Rubrik "Zahlenwerte" angeführt.

Die innerhalb des WA_1 -Gebietes liegende und zum SB-Markt gehörende Parkfläche ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5 nicht nur aus optischen sowie klimatischen und damit gesundheitlichen Gründen (u.a. Reduzierung der Aufheizung) intensiv zu bepflanzen, sondern auch zur Minderung der Bodenversiegelung.

Die punktuelle Neufestsetzung eines jeden einzelnen Baumes, ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, hat zunächst den Sinn, daß es an den vorgesehenen Stellen überhaupt zu einer konkreten Anpflanzung kommt. Neben der mit jedem neuen Baum verbundenen Verbesserung des Kleinklimas haben diese Festsetzungen zusätzlich gestalterische Gründe. So sollen die beiden Bäume an der Verengungsstelle innerhalb des nördlich gelegenen Teils der Planstraße 1 als psychologische Barriere wirken

und somit das Weiterfahren von Kunden des angrenzenden SB-Marktes in den Wohnbereich hinein verhindern helfen.

Wie bereits erwähnt (vgl. Kapitel IV.B.3), sollen die an der Twentmannstraße festgesetzten Bäume auch die mit den Vorteilen einer schönen Aussicht auf grüne Baumkronen verbundene Aufenthaltsqualität der dem Straßenraum zugewandten Wohnräume der an dieser Stelle geplanten Bebauung verbessern.

Die Bäume im Inneren des WA₂-Gebietes markieren den Verlauf der Durchstreckung der Von-Bergmann-Straße als Fußweg sowie den Einmündungsbereich der fußläufigen Anbindung in Richtung Helenenpark.

Daneben sollen im gesamten Plangebiet die Tiefgaragen eine Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung 1.3 erhalten, um erstens die aus Sicherheitsgründen erforderlichen Öffnungen in den Tiefgaragendächern (siehe Kapitel IV.B.4) zu verschönern und zweitens um das durch die Tiefgaragen hervorgerufene Ausmaß der Bodenversiegelung zu verringern. Die Dächer selbst sind zu begrünen, damit die Gesamtanlagen ein optisch gutes Erscheinungsbild erhalten, das Kleinklima verbessert und der Wohnungsnahbereich insbesondere für Kleinkinder als Spielfläche (siehe Kapitel IV.B.4) aufgewertet wird.

2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der "Allgemeinen- und der "Reinen Wohngebiete" nordwestlich der Grabenstraße befinden sich vier vereinzelte Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; die Ausweisung dieser vier Flächen orientiert sich an den vorhandenen Gehölzstreifen, welche als erhaltenswert eingestuft werden und die somit unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausweisung von Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen für die vorhandene bzw. geplante

Bebauung in ihrem Bestand gesichert werden. In planungsrechtlichem Sinn dienen die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ebenso wie die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen usw. wie im Kapitel E.1 beschrieben auch der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Größe der vier Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen beträgt ca. 0,15 ha, welche analog der unter E.1 genannten Flächen den Wohngebieten hinzuzurechnen ist, ohne deren Grund- und Geschößflächenzahl zu verringern - die 0,15 ha tauchen daher ebenfalls nicht im Kapitel VI (Zahlenwerte) auf.

F. Lärmschutz

Die auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) errechneten Lärmpegel liegen zwischen 61,3 und 69,7 dB(A) am Tage sowie 51,5 und 59,7 dB(A) in der Nacht.

Errechnet wurden die Werte in Höhe der Häuser Grabenstraße 64, Twentmannstraße 9 und für die geplante Neubebauung im Bereich der Einmündung der Twentmann- in die Grabenstraße. Der jeweils niedrigste Wert wurde für die Grabenstraße 64, der jeweils höchste Wert für den Mündungsbereich ermittelt.

Bei der Ermittlung der Lärmpegel wurde für die Grabenstraße ein Verkehrswert von 3000 Kfz./24 h angenommen und für die Twentmannstraße der auf einer Verkehrszählung des Jahres 1994 (Modellrechnung) beruhende Verkehrswert von 7000 Kfz./24 h eingesetzt. Dabei wurde ein Nachtanteil von 8,8 % sowie ein auf das Gewicht bezogener LKW-Anteil von 10 % unterstellt. Die Durchschnittsgeschwindigkeit wurde mit 30 km/h bei der Grabenstraße und mit 50 km/h bei der Twentmannstraße angegeben. Die Entfernung zwischen Bebauung und Straßenachse beträgt an der Graben- und an der Twentmannstraße 10,00 m - im Mündungsbereich beider Straßen nur 7,00 m. Der auf ihre Achsen bezogene Abstand zwischen den jeweiligen Richtungsfahrspuren beträgt an der Grabenstraße 6,00 m, an der Twentmannstraße 7,00 m. Bei der Rechnung ergaben sich unter

Zuhilfenahme der genannten Werte sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenoberflächen aus nicht geriffeltem Gußasphalt/Asphaltbeton bzw. Splitmastix derartige Lärmpegel, die im Ergebnis alle über den in der DIN genannten Orientierungswerten liegen. Bei den errechneten Lärmpegel handelt es sich jedoch um Außenschallpegel - eine normale Gebäudeaußenwand mit Fenstern der untersten Schallschutzklasse (Klasse 1) führt schon zu einer Reduzierung des Innenschallpegels um 25 bis 29 dB(A), so daß in den meisten Fällen innerhalb des Plangebietes keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. So liegt z.B. der errechnete Wert von 61,3 dB(A) tags in Höhe der Grabenstraße 64 zwar mit 6,3 dB(A) über dem in der DIN 18005, Teil 1 für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswert von 55 dB(A) - wird aber im Inneren von Wohngebäuden durch einfach verglaste -allerdings geschlossene- Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Tabelle 2) um etwa 29 dB(A) auf 32,3 dB(A) gesenkt und liegt damit im Bereich des gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Tabelle 6) anzustrebenden Innenschallpegels von 30 bis 36 dB(A)!

Im Bereich der Twentmannstraße können jedoch die anzustrebenden Innenpegel nur durch weitergehende, passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Da der Bau einer Lärmschutzwand zwischen Straße und Wohnbebauung aus Platzgründen nicht möglich und aus gestalterischen Gründen auch nicht wünschenswert ist, müssen hier in Bezug auf die straßenzugewandten Gebäudefronten bauliche bzw. technische Vorkehrungen zur passiven Minderung des Verkehrslärms getroffen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). So kann z.B. der für die Neubaumaßnahme an der Twentmannstraße/Ecke Grabenstraße anzustrebende Innenschallpegel nur durch besondere Vorkehrungen wie z.B. durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (oder darüber) erreicht werden - der Außenschallpegel liegt hier bei 69,7 dB(A) tags. Fenster der Schallschutzklasse 2 führen zu einer Reduzierung um bis zu 34 dB(A), so daß der hiermit geminderte Wert von ursprünglich 69,7 dB(A) bei nunmehr 35,7 dB(A) und damit nur knapp mit 0,7 dB(A) über dem anzustrebenden Innenpegel von 35 dB(A) liegt.

Der in der Berechnung angesetzte Verkehrswert von 7000 Kfz./24 h wurde nicht tatsächlich gemessen, sondern 'hochgerechnet'; der eigentliche Zählort liegt in der in Richtung Stoppenberger Zentrum verlängerten Grabenstraße - dort wurden zwar 7000 Kfz./24 h gezählt und der größte Teil des von Osten nach Westen fließenden Verkehrs zweigt auch in die Twentmannstraße ab, aber dennoch vermindert sich dieser Zählwert durch den in der Grabenstraße verbleibenden Verkehr. Derjenige Teil der Kraftfahrzeuge, die von südwestlicher Richtung aus der Grabenstraße kommend in nordwestlicher Richtung in die Twentmannstraße einbiegen, dürfte eher gering sein, so daß der errechnete Lärmpegel im Ergebnis möglicherweise höher als der tatsächliche Lärmpegel liegt und der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 schon alleine zur Unterschreitung des anzustrebenden Innenpegels ausreicht - daneben ist die berechnete Überschreitung von 0,7 dB(A) so gering, daß sie im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vernachlässigt werden kann.

Im Bereich der Twentmannstraße 9 reicht auch bei Inrechnungsstellung des mit 7000 Kfz./24 h möglicherweise schon zu hoch angesetzten Verkehrswertes eine bauliche Vorkehrung wie etwa der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 aus, um unter dem anzustrebenden Innenpegel gemäß VDI-Richtlinie zu bleiben; hier wirkt sich der um etwa 3 m größere Abstand zur Straßenachse positiv aus - die geplanten Gebäude im Mündungsbereich Twentmannstraße/Grabenstraße werden ja aus Platzgründen genau wie die im Bereich Twentmannstraße/Tuttmannstraße direkt an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet (siehe Kapitel IV.B.2 bzw. IV.B.3).

G. Sonstige Festsetzungen

1. Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 4 soll gewährleisten, daß trotz der neu hinzukommenden Bebauung die Immissionswerte im Bereich der

benachbarten Wohngebiete begrenzt und deren Wohn- und Erholungswerte in der bisherigen Qualität erhalten bleiben. Innerhalb der vorgeschriebenen leitungsgebundenen Energieträger ist in Stoppenberg insbesondere das vorhandene Erdgasnetz von Bedeutung, wobei die leitungsgebundenen Energieträger insgesamt gegenüber einer Verfeuerung von fossilen Brennstoffen in Einzelfeuerungsanlagen (besonders bei Kohle oder Koks) in der Regel als sauberer gelten.

2. Gestaltungsanforderungen (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 Landesbauordnung NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Die festgelegte Art und Weise der Einfriedungen innerhalb des WR_1 -, WR_3 - und WR_4 -Gebietes gemäß textlicher Festsetzung 3.1 ist durch gestalterische Anforderungen begründet: Es steht zumindest für die im WR_1 - und WR_3 -Gebiet geplanten Baukörper zu erwarten, daß hier jeweils eine Reihenhauszeile mit geringer Hausbreite und entsprechend schmalen Gartengrundstücken entsteht - vielerorts kann in derartig gelagerten Fällen eine sehr individuelle, von Hausbesitzer zu Hausbesitzer hinsichtlich Material, Dimension und Farbe unterschiedlich gewählte Gartenumfassung beobachtet werden, was zu einem ästhetisch fraglichen Gesamtbild führen kann; durch solcherlei Einrahmung der Häuser würden diese vielmehr aus dem Landschafts- bzw. Ortsbild ausgeklammert - das jedoch stünde im Widerspruch zur beabsichtigten Bildung eines durchgrüneten Innenbereiches, für den auch im Sinne eines wohnungsnahen Aufenthaltsbereiches für die äußere Blockbebauung des Plangebietes (siehe Kapitel II) eine entsprechende landschaftsbezogene Ausdrucksform zu fordern ist. Darüber hinaus wird durch die Eingrünung der Grundstückspartellen auch ökologischen Belangen entgegengekommen. Selbstverständlich ist diese Regelung gleichermaßen auf das WR_4 -Gebiet anzuwenden, um erstens das eben genannte Kriterium der Blockinnenraumgestaltung zu erfüllen, um zweitens einen optischen Bruch innerhalb der WR-Gebiete zu vermeiden und drittens, um das Behindertenwohnheim gestalterisch in einen engen Bezug zu der benachbarten Wohnbebauung zu bringen - hiermit wird die Forderung nach Akzeptanz behinderter Menschen unterstützt und deren Abgren-

zung zu Nichtbehinderten vermindert - rein optisch bietet sich ein einheitliches Erscheinungsbild der mit der Geschoßzahl II festgesetzten WR-Gebiete (WR_1 , WR_3 , WR_4).

Zur Frage einheitlicher Dachformen siehe Festsetzung Nr. 3.2 und unter Kapitel IV.B.1.

H. Hinweise

Hingewiesen wird unter der Nr. 1 auf die zu prüfende Möglichkeit, im Einzelfall Bodenaushub auf den Baugrundstücken zu belassen, sofern das Wurzelwerk vorhandener Bäume nicht belastet wird. Hintergrund ist ein mit der Durchführung von Bauvorhaben stets verbundenes und in den letzten Jahren speziell in den Großstädten zunehmendes Problem mit der Deponierung des erforderlichen Bodenaushubs. Zur Verringerung des Deponie- und auch des Bodentransportsaufkommens ist der Hinweis wenn auch letztlich als unverbindliche, so doch als eine auf die Problematik hinweisende und zu deren Teillösung gedachte Handlungsanweisung mit in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es ist jedoch zu bedenken, daß die eine Umweltschutzmaßnahme eine andere, nämlich die zur Sicherung der vorhandenen Bäume, womöglich in Frage stellt - so vertragen verschiedene Baumarten keine Belastung ihres Wurzelwerkes, auch nicht durch eine Geländeauffüllung mit Erdreich. Bei Beachtung dieses Hinweises sollten im jeweiligen Einzelfall die näheren Umstände sorgfältig geprüft werden.

Nr. 2 weist auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen hin, wonach Bäume ab einem bestimmten Stammumfang geschützt sind und bei deren Wegfall ein Ausgleich gefordert wird.

Nr. 3 enthält einen Auszug aus dem Landschaftsgesetz NW, wonach bestimmte erhaltenswerte Landschaftselemente geschützt sind.

Nr. 4 enthält einen Auszug aus dem Landesforstgesetz NW, wonach sich aus Gründen des Brandschutzes ein bestimmter Abstand baulicher Anlagen (mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist) zum Waldrand ergibt (s. auch Kapitel

IV.B.2, vorletzter Absatz). Hiervon sind in erster Linie die geplante Neubebauung innerhalb des WR₃-Gebietes sowie das nördlich der Tuttmannstraße gelegenen WR-Gebiet betroffen, aber auch die übrige, z.T. bereits vorhandene Bebauung im "Einzugsbereich" der südlich der Tuttmannstraße festgesetzten Waldfläche.

K. Kennzeichnungen

Das gesamte Plangebiet ist durch Lufteintrag mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und entsprechend textlich gekennzeichnet. Näheres ist im Kapitel V (Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeitsprüfung) unter Punkt 2 (Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt) sowie unter Punkt 3 (Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen) beschrieben.

Darüber hinaus ist eine Fläche im Norden der Tuttmannstraße zum Zwecke baulicher Vorkehrungen gegen Naturgewalten gekennzeichnet. (Siehe hierzu Kapitel IV.B.2.)

V. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich aus der fortgeschriebenen UVP-Prüfliste.

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1 Naturhaushalt und Landschaft;

Natürliche im Plangebiet aufstehende Vegetation geht durch Bebauung verloren.

1.2 Lokalklima;

Durch Versiegelung von Flächen aufgrund von Bebauung und Erschließung kann es zur Veränderung positiver mikroklimatischer Gegebenheiten kommen (z.B. Erwärmung, Reduzierung der Luftfeuchte).

1.3 Gewässer und Grundwasser;

Die Versiegelung von Infiltrationsflächen (Versickerungsflächen) ist eventuell erheblich im Hinblick auf die Veränderung des Abflußverhaltens des Oberflächenwassers und damit auf die Veränderung von Gewässern.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Obwohl sich im Plangebiet keine registrierte Altlastenverdachtsfläche befindet, wurde gutachterlich einem Bodenbelastungsverdacht durch Lufteintrag nachgegangen, um die Vereinbarkeit mit möglichen sensiblen Nutzungen (Hausgärten, Kinderspielplatz) zu prüfen.

Es wurde eine stichpunktartige Bodenuntersuchung in Anlehnung an das Mindestuntersuchungsprogramm der LÖLF durchgeführt. Die chemischen Untersuchungen von 8 Oberbodenmischproben (0-0,3 m) im Hinblick auf ausgewählte Metalle (Arsen, Blei, Cadmium und Chrom) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) hat gezeigt, daß im Vergleich zu den Untergrundverhältnissen (0,3 - 1,0 m) oberflächennah offensichtlich Anreicherungen von Arsen, Blei, Cadmium und PAK z.B. durch atmosphärische Deposition stattgefunden haben. Der Toleranzwert der nutzungs- und schutzgutbezogenen Orientierungswerte für Haus- und Kleingärten wird im Falle von Benzo(a)pyren als Leitsubstanz der PAK in allen untersuchten Bodenproben deutlich unterschritten.

Die vorläufigen Prüfwerte der Altlasten-Kommission (Flächen I = Wohngebiete, Klein- und Hausgärten) für Arsen, Blei, Cadmium und Chrom, welche im Hinblick auf die menschliche Gesundheit durch

den unmittelbaren Kontakt mit dem Boden aufgestellt wurden, werden ebenfalls deutlich unterschritten. Somit ist von keiner Gefährdung für den Pfad Boden-Mensch auszugehen. Auf der Basis der durchgeführten Untersuchung ergeben sich daher unter Beibehaltung der momentanen Nutzung (Wohngebiet mit Brach- und Grünflächen ohne Anbau von Kulturpflanzen) keine Konsequenzen hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

Unter Zugrundelegung der nutzungs- und schutzgutbezogenen Orientierungswerte für Haus- und Kleingärten n. Eikmann/Kloke, bei denen auch das Schutzgut 'Pflanze' berücksichtigt ist, wird der Bodenwert II = Toleranzwert für Cadmium in 6 von 8 Fällen überschritten, der Bodenwert III = Toxizitätswert nur in einem Fall geringfügig überschritten. So besteht im Falle von Cadmium eine potentielle Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Pflanze-Mensch. Ist im Zuge der weiteren Bebauung beabsichtigt, an verschiedenen Stellen Haus- bzw. Kleingärten zu errichten; so sollten an den relevanten Stellen Oberflächenmischproben genommen und in regelmäßigen Abständen auf Cadmium untersucht werden. Durch geeignete Maßnahmen kann darüber hinaus die Bindungsstärke des Bodens für Cadmium erhöht werden, wodurch die Aufnahme in die Pflanze minimiert wird. Hierzu gehören z.B. die Erhöhung des pH-Wertes durch Kalkung mit basisch wirksamen Ca- Düngern wie CaCO_3 oder CaO , die Anreicherung des Bodens mit organischer Substanz (Humus) oder mit Tonmineralien (z.B. Betonit).

Eine angrenzende Verdachtsfläche sowie die untersuchte Kleingärtenanlage an der Straße Esternhovede, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes gelegen, haben keine Auswirkungen auf die getroffenen Festsetzungen des B-Planes (siehe Kapitel II, Umweltsituation).

3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Abs. 4 LG NW sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unter-

lassen. Vermeidbar ist die Inanspruchnahme der Freiflächen für bauliche Zwecke nicht, da ja gerade dadurch - auch weitgehend FNP-konform - einem entsprechenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden soll.

Dieser Wohnbedarf ist hier auf einer teilbebauten, hinsichtlich der äußeren Erschließung gesicherten Fläche in unmittelbarer Ortskernlage vorrangig.

Zu "Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen" siehe entsprechend den relevanten Umweltbereichen

- Naturhaushalt und Landschaft (V.1.1.1) Kapitel IV.D. sowie Festsetzungen gemäß Kapitel IV.E.1 und IV.E.2
- Lokalklima (V.1.1.2) sowie Gewässer und Grundwasser (V.1.1.3) Festsetzungen gemäß Kapitel IV.B.4 und IV.E.1/IV.E.2 sowie Kapitel VI. Regenwasserversickerung sowie
- den Umweltbereich Lärm betreffend Kapitel IV.F und textliche Festsetzung Nr. 5.

Zum "Umweltbereich Boden" (siehe auch V.2) ist folgendes auszuführen:

Die Untersuchungen haben gezeigt, daß im B-Plangebiet atmosphärisch determinierte Belastungen des Oberbodens hinsichtlich einiger Schadstoffparameter zustande gekommen sind. Die Belastungen leiten sich dabei primär durch Luftdeposition ab, weniger durch die Beimengung von kontaminierten technologischen Substraten. Insgesamt kann der Belastungsgrad im Hinblick auf die Bodenverhältnisse im Essener Norden als geringfügig eingestuft werden.

Die aus den Bewertungsgrundlagen des Gutachtens (vorläufige Prüfwerte der Altlastenkommission vom März 1993 und EIKMANN/KLOKE-Liste, 1993) abgeleiteten Empfehlungen werden weitgehend geteilt. Die im Regelfall anzuwendenden Bewertungsgrundlagen sind für Spielanlagen der Erlaß "Metalle auf Kinderspielplätzen" (MAGS 1990) und für eine gärtnerische Nutzung das "Mindestuntersuchungs-

programm Kulturboden" (KÖNIG 1990), das im vorliegenden Gutachten auch die Grundlage des Probenentnahmeverfahrens darstellte. Für den Leitparameter der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzo(a)pyren gilt ein Handlungswert von 0.6 mg/kg in Spielanlagen.

In Übereinstimmung mit dem Gutachten sowie dem zuständigen Staatlichen Umweltamt in Duisburg ist festzuhalten:

1. Die Richtwertanforderungen im Bereich des geplanten Spielplatzes werden annähernd erfüllt; der Cd-Gehalt von 2,3 mg/kg liegt nahe dem Toleranzbereich. Innerhalb der gesamten Fläche des festgesetzten Kinderspielplatzes ist gemäß textlicher Kennzeichnung bis zu einer Tiefe von mindestens 40 cm ein Bodenaustausch oder aber - je nach gewünschter Geländemodellierung - ein Bodenauftrag mit unbelastetem Boden oder Sand vorzunehmen; zur Abgrenzung des belasteten vom unbelasteten Boden ist ein Geotextil als Grabesperre einzubauen.
2. Bei allen anderen Bohrbereichen lag die gärtnerische Nutzung im Mittelpunkt der Betrachtung. Die Schwellenwerte werden bei Cd (2,0 mg/kg bei der Bodenart sU) in den meisten Fällen überschritten (Mittelwert der Oberböden ohne MP4 im Spielplatzbereich und MP RKS 2,7 mg/kg). Auch hier wird durch die im Plan vorgenommene textliche Kennzeichnung geregelt, wie mit dem Boden - insbesondere bei Nutzpflanzenanbau - umzugehen ist.

VI. Regenwasserversickerung

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG oder Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls möglich ist. (Eine Verrieselung ist in einem Wohngebiet wohl nicht machbar; im übrigen muß auch

verrieselndes Wasser vom Boden aufgenommen oder aber ortsnah in ein natürliches Gewässer eingeleitet werden). Es war also zunächst der Frage nachzugehen, ob die geologischen Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes eine Versickerung zulassen. Zur Klärung dieser Frage wurde ein Gutachten erstellt. Das Gutachten (der "agus, Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b.R" in Bochum, vom Mai 1996) weist für den westlichen bebauten Planbereich ungeeignete Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, im östlichen überwiegend unbebauten Teil mit einem erhöhten technischen Aufwand gerade noch geeignete Möglichkeiten nach. Da die Bodenverhältnisse hier kleinräumig äußerst stark wechseln, wären in einem extremen Umfang weitere Untersuchungen erforderlich, um eine verlässliche Aussage für eine entsprechende Festsetzung im B-Plan zu erhalten. Diese (auch in finanzieller Hinsicht fragwürdige) beachtliche Untersuchungsumfang würde jedoch jedes vernünftige Maß sprengen, das heißt im Ergebnis, daß von einer Versickerung des auf den Dachflächen der Gebäude niedergehenden Regenwassers abgesehen wird.

Alternativ hierzu wurde die gemäß § 51 a LWG angesprochene ortsnaher Einleitung in ein Gewässer, im vorliegenden Fall heißt das in den z. T. oberirdisch verlaufenden Stoppenberger Bach erwogen; dies hätte im Hinblick auf eine Renaturierung der Berne (ein vom Süden kommender Zufluß der Emscher) und ihrer Nebenläufe als Reinwasserzuführung zumindest langfristig gesehen einen Sinn gemacht. Auf Anfrage teilte die für eine Realisierung dieser Idee zuständige Emschergenossenschaft jedoch mit, daß im Rahmen der Erarbeitung eines Entflechtungskonzeptes für das Einzugsgebiet der Berne (zudem auch der Stoppenberger Bach gehört) an eine separate Ableitung von Schmutzwasser und zur Behandlung von Regenwasser gedacht ist, wonach der Stoppenberger Bach als Gewässer aufgegeben und durchgehend verrohrt werden soll; ihm käme die Aufgabe eines reinen Schmutzwasserkanals zu. Bereits heute weist der Stoppenberger Bach keine Reinwasserzuflüsse mehr auf - die Hälfte seiner Fließstrecke wird verrohrt geführt und die Vorflut ist nur durch ein Pumpwerk aufrecht zu erhalten, so daß eine durchgehende Vernetzung des Gewässers nicht mehr hergestellt werden kann.

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen die Verdichtung der wohnbaulichen Nutzung im Plangebiet, die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes sowie neuer innerer Erschließungsanlagen zum Ziel. Die hierfür kalkulierten Bodenordnungskosten betragen für den Grunderwerb ca.

800.000,- DM.

Durch die ausgewiesene Wohnbebauung und Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist es notwendig, Stichkanäle DN 300 mit Anschluß an die städtische Entwässerungsanlage Tuttmannstraße bzw. Twentmannstraße zu verlegen. Die voraussichtlichen Kosten für die Verlegung belaufen sich auf ca.

600.000,- DM.
+ 800.000,- DM s. oben
1.400.000,- DM Ausgaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet "Stoppenberg", für das der Rat der Stadt Essen am 31.05.1989 vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen hat. Bei der Bezirksregierung in Düsseldorf ist die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung beantragt worden. In Anbetracht der Haushaltslage sollte mit Fördermitteln jedoch nicht gerechnet werden. Der um den 10 %igen Stadtanteil gekürzte technische Erschließungsaufwand (Kosten für Fahrbahn, Gehweg, Beleuchtung und Oberflächenentwässerung) beträgt, ermittelt nach den gültigen Einheitssätzen, rund

480.000,- DM.

In diesem Betrag sind keine Kosten für Freilegung, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen enthalten.

An Grunderwerbskosten können

380.000,- DM

über Erschließungsbeiträge umgelegt werden. An Kanalanschlußbeiträgen für die Neubauf Flächen ist mit einem Beitragsaufkommen von rund

120.000,- DM zu rechnen.

Für einige Restfronten der Twentmannstraße und der Grabenstraße können noch Erschließungsbeiträge erhoben werden:

| | | |
|-------------|----|-----------|
| 480.000,- | DM | |
| 380.000,- | DM | |
| + 120.000,- | DM | |
| 980.000,- | DM | Einnahmen |
| 1.400.000,- | DM | Ausgaben |
| - 980.000,- | DM | Einnahmen |
| 420.000,- | DM | Kosten |
| ===== | | |

Der Bebauungsplan verursacht somit Kosten in Höhe von etwa 420.000 DM zu Lasten der Stadt.

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen. für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Der Bebauungsplan überdeckt im Wesentlichen das Eigentum der Stadt Essen, verschiedener Groß- und Einzeleigentümer sowie das einer öffentlichen Körperschaft. Für die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzung werden auf der Grundlage der §§ 45 - 79 BauGB die künftigen Erschließungsflächen sowie zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke neu geordnet. Hierzu hat der Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 24.03.1993 gem. § 46 BauGB für den gesamten Bereich die Umlegung angeordnet.

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Festsetzungen, die im Bebauungsplan 40/75, "Kapitelberg", im Bebauungsplan 8/76, "Zeche Helene", im Bebauungsplan Nr. 239, "Gelsenkirchener Straße/Grabenstraße" sowie im Bebauungsplan 285, "Tuttmannstraße/Kapitelacker" enthalten sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan "Grabenstraße/Twentmannstraße" betroffen sind. Auch im Falle der Nichtigkeit der neuen Satzung (B-Plan) bleiben die o.g. Festsetzungen außer Kraft.



Essen, den 25.4.1997

Dezernat für Planung, Bau
und Boden

Amt für Stadtplanung und
und Bauordnung

Dr.-Ing. Wiese-von Ofen
Beigeordnete

Franke
Amtsleiter

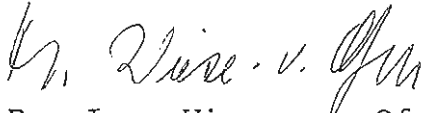
Beiblatt zur Begründung (zum Bebauungsplan Nr. 1/95)

Das Kapitel IV.K. erhält folgende Ergänzung:

Im Bereich der Häuser mit den ungeraden Hausnummern Heeskampshof 27 - 41 befindet sich eine Altlastenfläche mit der vorläufigen im Kataster über Altlast- / Verdachtsflächen der Stadt Essen eingetragenen Ordnungsnummer 6.689. Die gemäß Gutachten des Chemisch-Geowissenschaftlichen-Instituts der Stadt Essen vom 01.03.1995 empfohlenen Sicherungsmaßnahmen wurden inzwischen umgesetzt. Dem Grund- und Hauseigentümer (Stadt Essen, Sozialamt) ist das Gutachten bekannt; er wurde mit Schreiben des städtischen Umweltamtes vom 11.11.1997 gebeten, die aus Gründen der Gesundheitsvorsorge angezeigten Handlungsempfehlungen auch in Zukunft zu beachten.

Von der Eintragung einer Baulast ist unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit abzusehen, da die im vorliegenden Fall von der Altlastenfläche ausgehende Gefahr auch ohne Eintragung einer Baulast beherrschbar ist und es darüber hinaus nicht dem Zweck der Ermächtigung in § 61 Abs. 1 Satz 3 BauGB entspricht, wenn ein durch Handlungsempfehlungen (Verhaltenshinweise) bestimmtes "Tun, Dulden oder Unterlassen" durch Baulast auf einem bestandsgeschützten Grundstück begründet wird. Die Altlastenfläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und über die im Plan enthaltene textliche Kennzeichnung hinausgehend gekennzeichnet, da sie - zusätzlich zu den Belastungen aufgrund von Lufteintrag - mit Benzo(a)pyren und PCB, Chrom und Blei verunreinigt ist.


Dezernat für Planung,
Bau und Boden


Dr.-Ing. Wiese-von Ofen,
Beigeordnete



Essen, den 14.11.1997

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung


Franke,
Amtsleiter