

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

1. Ausfertigung

Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-22.03(E 4195-)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 23.04.1997

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

zum Bebauungsplan

"Philippstraße / Josef-Hoeren-Straße"
Stadtbezirk VI, Stadtteil Stoppenberg

INHALT

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß der Planung

2. Städtebauliche Situation

2.1 Gesamtsituation

2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

3. Umweltsituation

3.1 Luftbelastung

3.2 Klima

3.3 Boden

3.4 Lärm

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele und Zwecke des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen"

1.1 Veränderungen gegenüber dem "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen"

2. Ziele und Zwecke des B-Planes

3. Entwicklung aus dem FNP

4. Ziele der Landesplanung

5. Bisheriges Vorgehen

IV. Planinhalte

1. Wohngebiete
2. Flächen für den Gemeinbedarf
3. Erschließung, Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr
 - 3.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen
 - 3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 3.3 Ruhender Verkehr
 - 3.4 Fuß- und Radwege
 - 3.5 Belastungsflächen
4. Grünflächen/Grünfestsetzungen
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Waldersatzflächen
6. Lärmschutz
7. Sonstige textliche Festsetzungen
8. Textliche Kennzeichnung
9. Hinweise

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

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

VII. Zahlenwerte

VIII. Auswirkung der Planung

(Umweltverträglichkeitsprüfung - Vorprüfung)

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
 - 1.1 Naturhaushalt und Landschaft
 - 1.2 Lokalklima
 - 1.3 Gewässer und Grundwasser

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
 - 2.1 Boden
 - 2.2 Lärm
 - 2.3 Geologische Verhältnisse

3. Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 9,7 ha große Plangebiet liegt nordwestlich der stillgelegten "Kokerei Zollverein" im nördlichen Bereich des Stadtteils Stoppenberg und wird in etwa begrenzt

- im Westen durch die Philippstraße
- im Norden durch die Bruchstraße und den nördlichen Abschnitt der Philippstraße
- im Osten durch die Josef-Hoeren-Straße
- im Süden durch eine Verbindungslinie von der Josef-Hoeren-Straße zwischen Haus Nr. 173 und 185 bis an die rückseitige Grenze der Besitzungen Philippstraße 53/55 und durch die südliche Grenze des Grundstücks Philippstraße 51

darüber hinaus gehört eine Fläche, die begrenzt wird

- im Süden durch eine Verbindung der Josef-Hoeren-Straße mit der Bruchstraße, die ca. 130 m etwa 25 m entfernt parallel zum Graitengraben verläuft und dann abknickt und etwa 5 m südlich des Graitengrabens auf die Bruchstraße trifft
- im Osten durch ein ca. 60 m langes Teilstück der Bruchstraße
- im Norden durch eine etwa parallel zu südlichen Abgrenzung gedachte Linie
- im Westen durch die westliche Seite der Josef-Hoeren-Straße, zum Geltungsbereich des B-Planes. Verbunden sind die beiden Teilflächen durch die Josef-Hoeren-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß der Planung

In den Untersuchungen zum "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenessen" wurden für die Flächen des Plangebietes im Grenzbereich nach Altenessen die Notwendigkeit für Ordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgestellt. Schon damals bestand die Mög-

lichkeit, bei Schaffung einer ausreichend breiten Abschirmzone zu den Emittenten "Kokerei Zollverein" und "Köln-Mindener-Bahnlinie" auf den überwiegend brachliegenden Flächen im Innenbereich zwischen Josef-Hoeren-Str., Ramers Kamp, Philippstr. und Bruchstr. Wohnungsbau zu entwickeln. Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist zum 23.05.79 in seinen Zielsetzungen vom Rat der Stadt mit der Maßgabe, auf der Grundlage der aufgezeigten Rahmenplanung Bebauungspläne aufzustellen, beschlossen worden. Zur Realisierung der Darstellungen des FNP und zur geordneten Entwicklung der betroffenen Flächen ist die verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Gesamtsituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes "Philippstr. / Josef-Hoeren-Str." liegt etwa 1 km südöstlich des Stadtteilzentrums Altenessen und ist über die Bruchstr. und die Stauderstr. verkehrsgünstig an den Ortskern angeschlossen. Die Ortsmitte von Stoppenberg ist derzeit nur durch die Unterführung "Schonnebeckhöfe" im Osten und die Überführung "Helenendamm" im Westen über die Köln-Mindener Bahn erreichbar. Es haben jedoch seinerzeit im Zuge des weiterhin aufzustellenden Bebauungsplans "Erlenkampsweg/Großwesterkamp" Absprachen mit der Deutschen Bahn AG dahingehend stattgefunden, daß nach Regelung der Finanzierung die Josef-Hoeren-Str. durch ein Tunnelbauwerk mit der Straße Großwesterkamp verbunden werden soll.

2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Die äußere Bestandssituation wird durch folgende Teilgebiete charakterisiert:

- im Norden überwiegend durch Wohnnutzung (eine nahegelegene gewerbliche Nutzung stellt die Brauerei der Fa. Stauder dar)
- im Süden überwiegend durch Grabeländer

- im Westen durch eine Wohnnutzung entlang der Philippstr.
- im Osten durch große zusammenhängende Grün- und Freiflächen

Die Bestandssituation nördlich und westlich ist durch eine 2- bis 3-geschossige Straßenrand- und Zeilenbebauung gekennzeichnet.

Nördlich der Bruchstr. liegt zwischen der Niehammerstr. und der Bruckmannstr. eine öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeiten für Kinder. Die Freiflächen entlang der Josef-Hoeren-Str. liegen zum Teil brach, bis auf eine kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Mais). Im nördlichen Teil wird das Gebiet als Reitanlage mit Weiden genutzt. Die im Süden befindlichen Grabeländer greifen auch auf das Plangebiet über.

2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

Der zu begrenzende Bereich wird überwiegend durch 2- bis 3-geschossige Straßenrandbebauung mit fast ausschließlicher Wohnnutzung und unterschiedlich tiefen Hausgärten geprägt. Einzelne Baulücken sind zwischenzeitlich nach § 34 BauGB geschlossen worden bzw. werden zur Zeit bebaut. Unter Bezugnahme auf die ehemaligen Planungsabsichten sind bereits Grundstücke im Bereich "An der Hütung" bebaut und im hinteren Bereich der Häuser Josef-Hoeren-Str. Nr. 185 und 187 parzelliert worden. Die Erschließung auch des letztgenannten Bereiches muß noch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sichergestellt werden, so daß hier vorab keine Bebauungsmöglichkeit gegeben ist.

Der Blockinnenbereich wird neben Haus- und Grabelandflächen auch durch größere Freiflächen mit Gehölz-, Hochstauden- und Grasbrachen geprägt, in die die im Süden befindlichen Grabeländer verstärkt übergreifen.

Zwischen den Häusern Bruchstraße Nr. 24 und Nr. 30 befindet sich eine ortsbildprägende Baumgruppe aus sechs ca. vierzigjährigen Linden.

3. Umweltsituation

3.1 Luftbelastung

Das Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen zeigt, daß die fixierten Luftbelastungsgrenzwerte im Plangebiet seit Jahren nicht überschritten wurden.

Durch die Schließung der "Kokerei Zollverein" hat sich die Umweltsituation deutlich verbessert, insbesondere die Belastung durch Staub, Blei, Schwefeldioxid und Cadmium, das an den Staub angelagert ist.

3.2 Klima

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von einem Stadtrandklima im nordwestlichen und einem Grün- und Parkklima im südöstlichen Teil. Durch die geringen Temperaturschwankungen, die Dämpfung des Windfeldes und die erhöhte Feuchte herrscht hier ein positives Bioklima.

Der Planbereich liegt in der Emscherniederung, wo sich bei ungünstiger Wetterlage sich langandauernde Bodeninversionen im Zusammenhang mit hohen Emissionen aufbauen und einen verminderten Luftaustausch zur Folge haben können.

3.3 Boden

Auch wenn im Verfahrensgebiet keine registrierten Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind, wurden unter Hinweis auf den ministeriellen Erlaß "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ('MURL-Erlaß' vom 15.05.1993) Bodenuntersuchungen für erforderlich gehalten, da der Verdacht auf eine gewisse Bodenbelastung durch Lufteintrag aufgrund der räumlichen Nähe der ehemaligen Kokerei besteht. Es ergibt sich in Teilbereichen ein leichtes Belastungsbild. Konsequenzen (Eintragung von

Baulasten) aus den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen sollen entsprechend dem MURL-Erlaß bis zur Fassung des Satzungsbeschlusses gezogen werden.

Das Plangebiet stellt sich im inneren Bereich überwiegend unversiegelt dar.

3.4 Lärm

Wegen der räumlichen Nähe zur Köln-Mindener-Bahnlinie, die eine hohe Fahrfrequenz aufweist, ist von einer gewissen Lärmbelastung für eine künftige Wohnbebauung auszugehen. Weitere Geräuschmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, werden von Josef-Hoeren- und der Philippstraße verursacht.

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele und Zwecke des "Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Altenessen"

Zur Vorbereitung von Bauleitplänen ist mit dem Entwicklungskonzept eine städtebauliche Rahmenkonzeption für den Stadtteilbereich nördlich der Köln-Mindener-Bahnlinie geschaffen worden. Das "Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenessen" wurde am 23.05.79 vom Rat der Stadt Essen beschlossen. Für den vorliegenden Planbereich weist das Entwicklungskonzept folgende Zielsetzung auf:

- Entwicklung einer Wohnnutzung zwischen der Josef-Hoeren-Str. und Philippstr. unter Ergänzung der Straßenrandbebauung
- Einrichtung eines Kindergartens und Schaffung eines Spielplatzes in zentralen Bereichen der Neubebauung zwischen Josef-Hoeren-Str. und Philippstr.

- Schaffung privater Grünflächen im Hinterland der Randbebauung von Philippstr., Bruchstr. und Josef-Hoeren-Str. im Bereich nördlich der Straße "An der Hütung"

1.1 Veränderungen gegenüber dem "Städtebaulichen Entwicklungskonzept"

Die veränderte Bevölkerungsstruktur mit der Folge eines erhöhten Wohnbedarfs sowie die Schließung der "Kokerei Zollverein" zum 23.06.93 sind Ursachen veränderter Ausgangsbedingungen, die zu Abweichungen vom "Städtebaulichen Entwicklungskonzept" führen.

Die aus den vorgenannten Gründen resultierenden wesentlichen Änderungen werden wie folgt beschrieben:

- Die zwischen Josef-Hoeren-Str. und Philippstr. vorgesehenen Wohnbauflächen werden neu strukturiert. Die bisher gesondert ausgewiesenen privaten Grünflächen werden zugunsten einer kleinteiligen Gliederung des Wohngebietes mit ausreichend großen zugeordneten Gartenflächen auf den Baugrundstücken aufgegeben.
- Der geplante Kindergarten und der geplante Spielplatz erhalten als Folge dieser Umstrukturierung einen neuen Standort innerhalb des Plangebietes.

2. Ziele und Zwecke des B-Planes

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.12.1993 gem. § 165 Abs. 4 BauGB den Beginn von Voruntersuchungen für die "Entwicklungsmaßnahme Kokerei Zollverein" beschlossen.

Für den Bereich zwischen Philippstraße und Josef-Hoeren-Straße wurde bereits 1980 eine Umlegung zur Schaffung neuer Wohnbauflächen eingeleitet. Aufgrund der Nähe zur Kokerei konnte der notwendige Bebauungsplan aber nicht weiterbetrieben werden.

Nach Stilllegung der Kokerei am 30.06.1993 ist für den Raum eine neue Ausgangssituation entstanden. Es wurde durch Verkleinerung des Plangebietes ein neues B-Planverfahren mit der Bezeichnung "Philippstraße / Josef-Hoeren-Straße" eingeleitet.

Dies ist der 1. Schritt innerhalb des noch zu verabschiedenden Struktur- und Handlungskonzeptes ehem. Kokerei Zollverein / Stoppenberg-Nord.

In diesem Bereich konzentriert sich die Bauleitplanung auf Grundlage des "Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenessen" und der örtlichen städtebaulichen Situation auf die Schaffung neuen Wohnraumes zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, wofür ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz sinnvoll ist.

Die Hauptmerkmale der gewählten städtebaulichen Gesamtkonzeption bestehen in dem Bestreben, ein bislang "unfertiges" Wohngebiet standortangemessen baulich zu vollenden. Dies soll unter Beachtung der in jüngerer Vergangenheit errichteten Vorhaben als Ergänzung der straßenseitigen Bebauung und Neuschaffung einer geordneten mit hohem Wohnwert ausgestatteten Wohnbebauung im Gebietsinneren erfolgen. Es ist sowohl eine Einfamilienhaus- als auch Geschoßwohnbebauung möglich, die ein weites Spektrum der Nachfrage abdecken kann. Gerade die Einfamilienhausbebauung gewinnt aufgrund der Angebotsdefizite im Essener Norden eine größere Bedeutung. Unmittelbar zugeordnet werden die soziale Infrastruktur (Kita) und öffentliche Grünflächen (Spielplatz). Die interne Erschließung besteht aus einem sich verästelnden System verkehrsberuhigter Straßen, die Durchgangsverkehr verhindern und für Fußgänger und Radfahrer eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes erlauben sowie an bestehende Wege anknüpfen.

3. Entwicklung aus dem FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Innerhalb der Wohnbauflä-

chen ist ein Spielplatz dargestellt. Die Josef-Hoeren-Str. und die Bruchstr. sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen.

Östlich der Josef-Hoeren-Straße stellt der FNP Flächen für Grünanlagen und Dauerkleingärten dar. Hier setzt der Bebauungsplan im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen einen Wald als Waldranpflanzung fest.

Der vorliegende B-Planentwurf "Philippstraße / Josef-Hoeren-Straße" ist daher nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Wegen der Eilbedürftigkeit des Planverfahrens zur Schaffung neuen Wohnraumes soll von § 1 Abs. 2 das BauGB-MaßnahmenG Gebrauch gemacht werden, wonach der B-Plan aufgestellt werden kann, bevor der FNP geändert oder ergänzt worden ist. Der wirksame FNP der Stadt Essen soll im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

4. Ziele der Landesplanung

Der Bebauungsplan "Philippstr./Josef-Hoeren-Str." entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung, wie sie u.a. im wirksamen Gebietsentwicklungsplan dargestellt sind. Der Gebietsentwicklungsplan stellte den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar. An der südöstlichen Grenze der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sind eine Gasfernleitung und eine Elektrizitätsfernleitung ab 110 kV dargestellt.

5. Bisheriges Vorgehen

Für das Plangebiet liegt ein allgemeiner Beschluß des Rates der Stadt vom 29.08.1979 zur Aufstellung von Bebauungsplänen vor. Gleichzeitig wurde die Umlegung von Grundstücken gem. § 46 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) angeordnet und nach Beschluß des Umlegungsausschusses vom 16.04.1980 das Umlegungsverfahren "Philippstr./Graitengraben" eingeleitet. Durch Beschluß des Ausschusses

für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 16.09.1982 wurde das Bauleitplanverfahren "Philippstr./Graitengraben" aufgenommen.

Wesentliches Ziel dieses damaligen Bebauungsplanentwurfes war die Entwicklung eines Wohngebietes mit rd. 150 Wohneinheiten. Im zentralen Bereich dieser Neubebauung sollten ein Kindergarten und ein Spielplatz eingerichtet werden. Die Flächen der Gemeinschaftsschule am Graitengraben und der neuapostolischen Kirche an der Philippstr. sollten als Gemeinbedarfsfläche bestätigt werden.

Für die Erschließung war vorgesehen, ein von Verkehrsstraßen unabhängiges Fußwegesystem zwischen dem Siedlungsbereich "Heibauerfeld/Niehammerstr." und dem Grünbereich "Graitengaben" westlich der Josef-Hoeren-Str. sowie zu dem Siedlungsbereich "Oberholzweg/Philippstr." und den Freiflächen östlich der Josef-Hoeren-Str. zu schaffen.

Südlich der Straße "Ramers Kamp" sollte ein Kleingartengelände entstehen und gleichzeitig der Grünzug "Graitengraben" zwischen Rahmstr. und der Josef-Hoeren-Str. gesichert werden.

Um diese Planung zu verwirklichen, müßte eine ausreichend große Abschirm- und Immissionsschutzzone zu dem Emittenten "Kokerei Zollverein" geschaffen werden.

Aufgrund damals nötiger Langzeitmessungen und gutachterlichen Stellungnahmen von "Umweltbelastungen im Entwicklungsbereich von Kokereien", die zu kaum kalkulierenden Kosten geführt hätten, hat der Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 16.06.1988 die einstweilige Nichtweiterführung des Bebauungsplanverfahrens "Philippstr./Graitengraben" beschlossen.

IV. Planinhalt

1. Wohngebiete

Die Wohngebiete sind größtenteils als reine Wohngebiete festgesetzt. Dadurch soll insbesondere im Innenbereich des Gebietes ruhiges Wohnen gewährleistet werden. Lediglich entlang der Bruchstr. und der Josef-Hoeren-Str. sind der heutigen Nutzungsstruktur entsprechend allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die unmittelbar wohngebietsbezogene Einrichtungen der Nahversorgung absichern bzw. Ergänzungen möglich machen, die sich durch eine eventuelle neue Wohnbebauung östlich der Josef-Hoeren-Str. im Zusammenhang mit der evtl. "Entwicklungsmaßnahme Kokerei Zollverein/Stoppenberg-Nord" ergeben könnten.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Philippstr. ist ein dem Bestand entsprechendes reines Wohngebiet festgesetzt.

Entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen ist eine 3-geschosige Bebauung vorgesehen; dabei ist die Neubebauung in ihren Dimensionen an die vorhandene Bebauung angelehnt. Darüber hinaus erlaubt sie bei Abbruch und Neubau oder Umbau einzelner Gebäude eine Veränderung zugunsten einer größeren Gebäudetiefe (max. 14 m) und damit auch größere Wohnungszuschnitte. Es ergibt sich somit ein äußerer, abschirmender Bereich und ein Innenbereich, der in der Höhenentwicklung weitgehend niedriger und vom äußeren Erscheinungsbild her aufgelockerter gestaltet sein soll.

Der innere Bereich zwischen Philippstr. und Josef-Hoeren-Str. wird überwiegend als reines Wohngebiet (WR) mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt. Zum Zwecke einer aufgelockerten, offenen und durchgrünzten Baukonzeption wird eine offene Bauweise festgesetzt. Der Herabzonung der Geschossigkeit entspricht eine gewünschte geringere Dichte in diesem Bereich.

Eine Ausnahme bildet der nördlich gelegene Viererblock. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dadurch ergibt sich im nördlichen Teil des Plangebietes eine größere strukturelle Dichte, die sich durch die teilweise höhere Geschossigkeit (III) und maximal mögliche Geschoßflächenzahl (GFZ 1,2) darstellt. Der durch Unterbrechungen aufgelockerte Viererblock ist daher 3-geschossig ausgewiesen und kann somit auch Geschoßwohnungsbau aufnehmen. Damit fügt sich die Blockbebauung in die umgebende Bebauung, die auch größtenteils 3-geschossig ist, ein. Die im B-Plangebiet schon fertiggestellten Häuser sind zwar 2-geschossig ausgewiesen, haben aber die gleiche Höhe wie der 3-geschossige Viererblock.

Mit 35 m ist der Abstand zu der schon vorhandenen Bebauung an der Philippstraße großzügig bemessen.

Um das Ziel einer einheitlich geordneten Straßenraumbildung zu erreichen, wird eine straßenparallele Baugrenze gem.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sind tlw. ortsübliche Vorgartenzonen zwischen 3 und 6 m vorgesehen.

Die Bautiefe beträgt unter Berücksichtigung moderner Ansprüche an die Grundrißgestaltung in der Regel 14 m.

Als Dachform wurde unter Beachtung der vorhandenen Bebauung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes wegen das symmetrische Satteldach bestimmt.

Die Grund- und Geschoßflächen richten sich mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 und 1,2 i.d.R. nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sie sind nach den Grundstücksgrößen so bemessen, daß eine offene, aufgelockerte Bebauung entsteht.

Durch die Bestandsbestätigung als WR und WA sowie die Neufestsetzung von reinen Wohngebieten wird kein Konflikt zwischen Gewerbe

(Brauerei an der Stauderstraße) und heranrückendem Wohnen aufgeworfen. Zum nördlich gelegenen WA an der Bruchstraße wird der für das WA reduzierte Abstand nach Abstandsliste von 100 m eingehalten, der für das innengelegene südlich angrenzende WR von 200 m bis auf eine geringe Unterschreitung ebenfalls.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Norden des Plangebietes wird ein ca. 2.500 m² großes Grundstück als Gemeinbedarfsfläche - Tageseinrichtung für Kinder - ausgewiesen. Sie soll auch dem in diesem Bereich durch die vorgesehene Neubebauung entstehenden Bedarf Rechnung tragen, da der Stadtteil Stoppenberg mit einem Versorgungsgrad von 54,4 % zu den mit Kindergartenplätzen unterversorgten Gebieten gehört. Die Fläche liegt abseits der Straße geschützt im Hinterland. In Verbindung mit dem benachbarten Kinderspielplatz ist dies ein optimaler Standort mit Südausrichtung der Spiel- und Freiflächen.

Die Baugrenzen, die Geschossigkeit und die Geschoßfläche orientieren sich an einem genormten Bautyp für eine fünfzügige Kindertagesstätte.

Die Forderung für jede Gruppe mindestens 300 m² Außenspielfläche vorzusehen, wird durch die Dimensionierung der Außenfläche mit ca. 1800 m² erfüllt.

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 der eines reinen Wohngebietes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO; die Geschoßflächenzahl wurde unter Berücksichtigung einer maximal möglichen Zweigeschossigkeit auf 0,8 festgesetzt. Das Vorhaben fügt sich so in die angestrebte Struktur ein.

3. Erschließung, Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr

3.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die angrenzende Philippstr. im Westen, die Bruchstr. im Norden und die Josef-Hoeren-Str. im Osten.

Die innere Erschließung ist über ein Netz von Stichstraßen mit Wendebereichen vorgesehen. Die Verbindung untereinander erfolgt über Fußwege. Es ist beabsichtigt, die vorgesehenen inneren Erschließungsstraßen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB verkehrsberuhigt nach dem Mischverkehrssystem auszubauen.

Es ist vorgesehen, die kleineren Stichstraßen und die Zufahrt von der Josef-Hoeren-Straße, die nur zur Anbindung einiger Einfamilienhäuser und Wohngebäude dienen und keine Hauptverkehrsflächen sind, als Belastungsflächen zur privaten Erschließung festzusetzen (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger).

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 183 (Haltestelle Ecke Bruchstraße / Josef-Hoeren-Straße) im 30-Minuten-Takt bedient. Sie führt über Stoppenberg und Altenessen, wo am Bahnhof Altenessen Möglichkeiten der Verknüpfung mit Nahverkehrszügen, S-Bahn, Straßenbahnen und Bussen bestehen. Von hier aus sind alle Ziele innerhalb und außerhalb der Stadt erreichbar.

3.3 Ruhender Verkehr

Etwa 50 öffentliche Parkplätze sind in den Mischverkehrsflächen integriert. Der private Stellplatzbedarf (2 St./Wohneinheit) ist bei den Hausgruppen und Doppelhäusern (Einfamilienhäusern) direkt auf dem Grundstück im Bauwisch oder im Haus als Garage oder

Carport vorgesehen. Bei den südlich gelegenen Hausgruppen sind noch Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze angeordnet. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite haben die innenliegenden Häuser keine Möglichkeiten, im oder am Haus Stellplätze zu erstellen.

Da ein ebenerdiger Stellplatznachweis für den Geschößwohnungsbau (1,25 St/Wohneinheit) eine vollständige Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksteile nach sich ziehen würde, ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage vorzunehmen, die aufgrund der o.g. Zielsetzung entsprechend der textl. Festsetzung Nr. 2.1 zu überdecken und zu begrünen ist. Bei dem nördlich gelegenen Viererblock sind noch Gemeinschaftsstellplätze entlang der Verkehrswege ausgewiesen.

(Gemeinschafts)garagen und (Gemeinschafts)stellplätze sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um unbebaute Grundstücksteile vor weiterer Versiegelung zu schützen und der erforderlichen Vermeidung von Eingriffen Rechnung zu tragen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird unter Nr. 1.2 festgesetzt, daß innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der alleinigen Zweckbestimmung "TGA" versehenen Flächen nur Tiefgaragen errichtet werden dürfen. Garagen, offene Stellplätze oder Carports sind ausgeschlossen.

Besondere städtebauliche Gründe ergeben sich aus der Situation des Einzelfalles, wonach eine hier beabsichtigte bauliche Dichte für den Geschößwohnungsbau nur in Verbindung mit Tiefgaragen möglich ist und eine grüne Wohnumfeldgestaltung gewährleistet sein muß. Oberirdische Stellplatzanlagen werden diesem - auch gestalterischen - Ziel nicht gerecht.

3.4 Fuß- und Radwege

Ein selbstständig geführter, kombinierter Fuß- und Radweg wird in Nord-Süd-Richtung z.T. innerhalb öffentlicher Grünflächen und Belastungsflächen geführt. Somit ist eine Verknüpfung der Grünanlage an der Bruchstr. mit dem vorgesehenen Weg durch die südlich gelegene Grabelandflächen gewährleistet.

3.5 Belastungsflächen

Im gesamten Plangebiet werden zur Erschließung im Zusammenhang mit den privaten Wegeflächen folgende Belastungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch entsprechende Signatur festgesetzt:

- o Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- o Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- o Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (z. B. Post, RWE, Stadt usw.).

Der fünf Meter breite Vorbehaltstreifen im Bereich der Flurstücke 255 und 254 im südöstlichen Plangebiet ist von jeglicher Bebauung hoch- und tiefbaulicher Art sowie von Baumanpflanzungen freizuhalten.

4. Grünflächen/Grünfestsetzungen

Der B-Plan beinhaltet in dem neuen Siedlungsgebiet vorwiegend private Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Den Mehrfamilienhäusern sind direkt Gemeinschaftsgrünflächen zugeordnet, die Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten bieten. Alle anderen Wohnformen verfügen über private Gärten unterschiedlicher Größe. Private Grünflächen sind als solche jedoch nicht festgesetzt.

Durch die benachbarten, relativ gut erschlossenen offenen Landschafts- und Parkbereiche (Emscherstr., Graitengraben, Kaiser-

Wilhelm-Park) ist der B-Plan-Bereich mit wohnungsnahen Grünflächen gut versorgt. Daher konnte der öffentliche Grünanteil im Plangebiet gering gehalten werden.

Innerhalb des Plangebietes sind drei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das ist zum einen eine ca. 1.300 m² große Fläche, die südlich an die Tageseinrichtung für Kinder grenzt und als Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" vorgesehen ist, und zum anderen die Grünflächen an der Bruchstraße und an der südlichen Grenze des Planbereiches. Diese beiden Grünflächen greifen auch die übergeordneten städtischen Grünzüge auf und ermöglichen somit eine Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung von der vorhandenen Grünanlage an der Bruchstr. zu den Freiflächen nördlich und südlich des "Ramers Kamp".

Standortkriterien des Spielplatzes sind die gute Erreichbarkeit für die Kinder aus dem Neubaugebiet und den umliegenden Wohnungen, die Verbindung zur Kindertagesstätte und die vor den Gefahren des Straßenverkehrs geschützte Lage.

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, evtl. kommen auch die benachbarten Wohngebiete in Betracht.

Gemäß § 8 (2) BNatSchG i.V.m. § 4 (4) LG NW sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Vermeidbar ist die Inanspruchnahme der Freiflächen für bauliche Zwecke nicht, da ja gerade dadurch einem dringenden Wohnbedürfnis der Bevölkerung Rechnung getragen werden soll. Dieses Wohnbedürfnis ist hier auf einer teilbebauten, hinsichtlich der äußeren Erschließung gesicherten Fläche vorrangig.

Um die im städtebaulichen Kontext angestrebte Freiraumqualität und eine Minderung des Eingriffs für die entfallenden Grünflächen zu erreichen, werden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Grundlage für die den Kompensationsansprüchen gerecht werdenden Ausgestaltungen von Freiflächen bilden sollen. Alle Festsetzungen sind u.a. geeignet, die kleinklimatische Situation zu verbessern und das Abflußverhalten des Oberflächenwassers positiv zu beeinflussen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich folgende textliche Festsetzungen:

- 2.1 "Die Tiefgaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a mind. 80 cm stark mit kulturfähigem Boden sachgerecht zu überdecken, um ein Anpflanzen geeigneter Gehölze zu ermöglichen. Die Oberkante der Aufschüttung soll dabei mit der natürlichen Geländeoberfläche auf einer Ebene liegen.
- 2.2 Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauONW und § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauONW vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten, wobei je 300 m² Pflanzfläche ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- 2.3 Flachdächer von Garagen und eingeschossigen Bauteilen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 10 cm zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige technische Einrichtungen.

2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb des Zusammenhangs der mit der Zweckbestimmung 'GSt' versehenen Flächen je angefangenen 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist."

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Waldersatzflächen

Bei der Realisierung der im B-Plan festgesetzten Wohnbebauung, Erschließungswege, Stellplätze und Tiefgaragen werden ca. 1,5 ha an Vegetationsbeständen beseitigt und der Boden versiegelt. Ca. 6000 m² Brachvegetation werden in gärtnerisches Grün umgewandelt. Durch die Begrünung der Tiefgaragen können ca. 4700 m² an (gärtnerischem) Grün neu geschaffen werden. Darüber hinaus entfallen ca. 0,56 ha Wald im Sinne des BWaldG und LFOG.

Zum vollständigen Ausgleich des vorgesehenen Landschaftseingriffs und dem damit verbundenen Verlust an Gehölzbeständen können auf der den Geltungsbereich erweiternden Fläche östlich der Josef-Hoeren-Straße geeignete Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und eine Ersatzaufforstung für den durch die Bebauung wegfallenden Wald durchgeführt werden.

Die Erweiterungsfläche grenzt im Süden an den rechtsverbindlichen B-Plan 3/72 "Köln-Mindener-Straße", der "Flächen für die Forstwirtschaft" festsetzt. Hier schließt ein ca. 1,1 ha großer vorhandener Waldstreifen an, der im B-Plan "Philippstraße / Josef-Hoeren-Straße" bestätigt wird. Als Ergänzung dazu und als Abschirmung der vom Grünordnungsplan vorgesehenen Feuchtbiotope zu dem vorhandenen Fußweg "Graitengraben" wird nordöstlich davon die geforderte Ersatzaufforstung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Wald in Form einer Waldrandpflanzung mit der Bezeichnung "Wald 1" an die vorhandene Waldfläche festgesetzt. Diese Ersatzpflanzung wird durch zwei "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1

Nr. 20 BauGB) mit den Zweckbestimmungen "Feuchtbiotope" - nördlich an die Waldrandpflanzung anschließend - und "Erhalt und Entwicklung von vorhandener Hochstaudenflur" bis zur Josef-Hoeren-Straße erweitert. Die Feuchtbiotope bestehen aus drei maxm. 50 cm tiefen Schürfungen, die mit leichten Bodenmodellierungen hergestellt und verdichtet werden. Die genaue Lage wird im Gelände festgelegt. Die Kosten hierfür betragen ca. 24.000,-- DM. Die andere Fläche bleibt der Sukzession überlassen und erzeugt somit keine Kosten.

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 1,2 ha, wobei 0,59 ha als Waldersatz aufgeforstet werden.

Die Anpflanzung wird im Rahmen des Ersatzflächenpools im Herbst 1996 im Vorgriff auf die Rechtskraft des B-Planes realisiert.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Ersatzwaldfläche sind unterschiedlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet, grenzen aber nicht direkt an diese. Die Ausgleichsflächen und die Ausgleichsaufforstung sind hingegen nicht für die schon bebauten Flächen erforderlich. Dort läßt der B-Plan durch großzügige Baugrenzen Entwicklungsspielräume, dieser könnte jedoch sofort vor Rechtskraft des Planes im Wege des § 34 BauGB ausgeschöpft werden, ohne daß hier Ausgleichserfordernisse entstünden.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen mit der Ersatzwaldfläche erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 3 in pauschalierender Weise als Sammelzuordnung:

"Die im B-Plan durch Signatur () festgesetzten Flächen (Eingriffsflächen) sind im Wege der Sammelzuordnung den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten Waldfläche (Wald 1) zugeordnet."

Die der Gemeinde entstehenden Kosten (ca.60.000,--DM) für die gesamte Kompensationsmaßnahme werden durch Satzung nach § 8a BNatSchG refinanziert. Die beitragsfähigen Kosten sind auf die nach § 8a Abs. 1 S. 4 BNatSchG zugeordneten Grundstücke, soweit es sich nicht um Erschließungsanlagen gem. § 127 BauGB handelt, zu verteilen.

6. Lärmschutz

Den Lärmberechnungen liegen folgende Verkehrsbelastungen zugrunde:

- das Straßenverkehrsaufkommen gemessen in Pkw/Tag
- der Schienenverkehr. Hier kommen alle Angaben von der Deutschen Bahn AG.

Die auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) errechneten Lärmpegel liegen im Plangebiet tagsüber zwischen 46 dB(A) und 69 dB(A) und 43 dB(A) und 60 dB(A) bei Nacht. Sie liegen damit über den durchschnittlichen Orientierungswerten für Innenschallpegel nach der VDI-Richtlinie 2719, die Werte von 30 dB(A) für Schlafräume nachts und 35 dB(A) in Wohnräumen tagsüber vorsehen.

Bei der Ermittlung der Lärmpegel wurde für die Josef-Hoeren-Straße ein Verkehrswert von 3900 Kfz/24 h, die Bruchstraße von 1500 Kfz/24 h, die Philippstraße 1500 Kfz/24 h und die Köln-Mindener-Straße 7100 Kfz/24 h angenommen. Hinzu kommen die Schienenverkehrsemissionen der 'Köln-Mindener-Bahn'. Sie werden in Analogie zu den Straßenverkehrsgeräuschen durch Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Mitte der Trasse beschrieben. Der Emissionspegel beträgt tagsüber 70,9 dB und nachts 69,2 dB.

Bei den errechneten Lärmpegeln handelt es sich jedoch um Außenschallpegel. Eine normale Gebäudeaußenwand mit Fenstern der untersten Schallschutzklasse (Klasse 1) führt schon zu einer Reduzierung des Innenschallpegels zum 25 bis 29 dB(A), so daß in den meisten Fällen innerhalb des Plangebietes keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im Bereich der Josef-Hoeren-Straße können jedoch die anzustrebenden Innenpegel nur durch weitergehende, passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Da aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände aufgrund der örtlichen Gegebenheit ausscheidet, müssen hier in Bezug auf die straßenzugewandten Gebäudefronten bauliche bzw. technische Vorkehrungen zur passiven Minderung des Verkehrslärms getroffen wer-

den (s. textliche Festsetzung Nr. 4). Daraus ergibt sich, daß an der Ostseite der Häuser an der Josef-Hoeren-Straße die Schallschutzfensterklasse 2 festgesetzt wird, die zu einer Reduzierung um bis zu 34 dB(A) führt, so daß der hiermit geminderte Wert von ursprünglich maximal 69 dB(A) des Straßenverkehrs- und Bahn lärms bei nunmehr 35 dB(A), und damit bei dem anzustrebenden Innenschallpegel der VDI-Richtlinie 2719 von 35 dB(A) liegt.

Die zum Aufenthalt von Menschen nutzbaren Freiflächen der Baugrundstücke (z.B. Hausgärten) insbesondere in WR-Gebieten werden ebenfalls von Lärmimmissionen betroffen. Hier kommt es tagsüber zu Beurteilungspegeln von bis zu max. 55 dB(A). Diese geringen Überschreitungen müssen aber in Anbetracht der Vorbelastung des Gebietes durch Kfz- und Bahn lärms hingenommen werden, zumal die durch Neubebauung induzierte Belastungserhöhung nicht ins Gewicht fällt. Zur Reduzierung der Beurteilungspegel des Bahn lärms müßten unverhältnismäßige Vorkehrungen aktiver Art getroffen werden, die städtebaulich auch nicht wünschenswert wären (z.B. Lärmschutzwand/-wall an der südlichen Plangebietsgrenze).

7. Sonstige textliche Festsetzungen

Die o.g. grünordnerischen Zielsetzungen dürfen nicht durch bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 5.1 deshalb fest:

- "Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt."

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizsystem miteinfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsmaßnahmen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden unter Nr. 5.2 ausgeschlossen.

Hiermit wird auf die höhere Grundbelastungssituation der Emscherniederung besonders bei Inversionswetterlagen eingegangen.

8. Textliche Kennzeichnung

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ist der Bergbau umgegangen.

Die im Verfahrensbereich durch Signatur gem. Nr. 15.12 der Anlage der PlanzV gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdeten Stoffen belastet. Für eine Aufbereitung dieser Flächen zu Wohnungsbau- und Gartenzwecken soll der aschehaltige Oberboden gemäß Bodengutachten bis 20 cm ebenso wie die Wegeführung aus Schlacken abgeschoben und vom Gelände entfernt werden.

9. Hinweise

Hingewiesen wird unter der

Nr.1 auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen

Nr.2 auf das Umlegungsverfahren "Philippstr./Graitengraben"

Nr.3 auf das evtl. Erfordernis zu Bodenuntersuchungen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Verfahren bei der Einrichtung sensibler Nutzungen

Nr.4 auf die Ausführung von befestigten Flächen mit durchlässigen Oberflächen

Nr.5 auf den Spielbereich B gemäß Runderlaß des Innenministers NRW

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

Für den Bebauungsplanentwurf "Philippstr./Graitengraben" hat der Rat in seiner Sitzung am 29. August 1979 beschlossen, die Umlegung nach Maßgabe der §§ 45-79 BauGB anzuordnen. Am 16. April 1980 hat der Umlegungsausschuß der Stadt Essen für das Plangebiet den Umlegungsbeschluß gefaßt. Das gilt auch für den verkleinerten Planbe-

reich "Philippstr./Josef-Hoeren-Str." Dieses Bodenordnungsverfahren kann auf der Grundlage des neuen Planes weitergeführt werden.

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Der Bebauungsplan hat im wesentlichen die Verdichtung der wohnbau-lichen Nutzungen im Plangebiet, Schaffung eines öffentlichen Spielplat-zes mit dazugehöriger Kindertagesstätte, Festsetzung öffentlicher Grünflächen sowie die Herstellung neuer innerer Erschließungsmaßnah-men zum Ziel. Die hierfür kalkulierten Bodenordnungskosten betragen ca.

1,180 Mio DM.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Grunderwerb	ca. 1,165 Mio DM
Abbruch- / Entschädigungskosten	ca. 0,015 Mio DM

Für die noch zu erwerbende Fläche für das Gemeinbedarfsgrundstück (KITA) fallen noch ca. 3,15 Mio DM Grunderwerbskosten an, die vom Eigentümer / Träger der Maßnahme zu tragen sind.

Durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrs- und Bauflächen ist es notwendig, Entwässerungskanäle mit Anschluß an die Entwässerungsanla-gen Philippstraße bzw. Josef-Hoeren-Straße neu zu verlegen. Die ge-schätzten Kosten dafür betragen ca.

900.000,-- DM
1.180.000,-- DM s. oben
2.080.000,-- DM.

Der um den 10 %-igen Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand für die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen beträgt, ermittelt nach den z. Z. gültigen Einheitssätzen, rd.

860.000,-- DM.

In den v. g. Angaben sind keine Kosten für Freilegungen, Böschungen, Stützmauern und evtl. Immissionsschutzanlagen enthalten.

An Grunderwerbskosten können ca.

720.000,-- DM

über Erschließungsbeiträge umgelegt werden.

Für die Josef-Hoeren-Straße ist noch mit Einnahmen an restlichen Erschließungsbeiträgen von rd.

17.000,-- DM

zu rechnen.

An Kanalanschlußbeiträgen für die Neubaufflächen kann von einem Beitragsaufkommen von ca.

150.000,-- DM

ausgegangen werden.

Die im B-Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen an der Bruchstraße und an der südlichen Grenze des Planbereichs sind keine Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB.

Zusammenfassung:

860.000,--	DM	
+ 720.000,--	DM	
+ 17.000,--	DM	
<u>+ 150.000,--</u>	<u>DM</u>	
1.747.000,--	DM	
2.080.000,--	DM	Ausgaben
- <u>1.747.000,--</u>	<u>DM</u>	Einnahmen
330.000,--	DM	Kosten

Der Bebauungsplan verursacht somit 330.000,-- DM zu Lasten der Stadt.

VII. Zahlenwerte (Art und Umfang d. Nutzung)

1.	Verfahrensgebiet	9,72 ha
2.	Bauflächen	6,13 ha
	- Allgemeines Wohngebiet	1,50 ha
	- Reines Wohngebiet	4,63 ha
3.	Gemeinbedarfsflächen	0,25 ha
4.	Grünflächen	0,21 ha
5.	Wald	1,07 ha
6.	Verkehrsflächen	0,86 ha
	- Straßenflächen	0,26 ha
	- verkehrsberuhigt	0,55 ha
	- Fußwege	0,05 ha

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,20 ha
- Ersatzaufforstung	0,59 ha
- Feuchtbiotope	0,50 ha
- Erhalt und Entwicklung der vorh. Hochstaudenflur	0,11 ha

VIII. Auswirkung der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung-Vorprüfung)

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

Die Bewertung der Umweltverträglichkeit ist für den alten B-Plan-Bereich "Philippstr./Graitengraben", aus dem sich der B-Plan "Philippstr./Josef-Hoeren-Str." entwickelt hat, im September 1985 erfolgt.

Es ist eine erneute Bewertung der Umweltverträglichkeit erforderlich, um zwischenzeitlich erfolgte Veränderungen zu erfassen.

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1 Naturhaushalt und Landschaft

Die Realisierung des B-Planes führt im Innenbereich des nördlichen Plangebietes zur Beseitigung der Vegetationsbestände und somit extensiv genutzter Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die aus 15 - 20jährigen Birken und Weiden, die aus Sukzession entstanden sind, bestehen. Ihre Größe und Lage zeigen, daß ihr ökologischer Wert sowie die Bedeutung als Erholungswald als nicht sehr hoch eingestuft werden müssen.

1.2 Lokalklima

Durch die Bebauung werden sich die positiven bioklimatischen Eigenschaften des Grünflächenklimas verändern, da durch die Erwärmung von Gebäuden und Straßen die bodennahe Luftschicht überwärmt wird. Durch den Verlust vorhandener Vegetationsbestände sind Auswirkungen auf die Filterfunktion der Fläche anzunehmen.

1.3 Gewässer und Grundwasser

Durch Versiegelung von Flächen aufgrund von Bebauung und Erschließung kann sich eine Veränderung des Abflußverhaltens von Niederschlagswasser ergeben.

Mit einem hydrogeologischen Gutachten sollte geklärt werden, ob eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet möglich ist.

Im Untersuchungsgebiet wurden flächendeckend 16 Versickerungsversuche durchgeführt. Hierbei wurden an einzelnen Stellen verschiedene Bodenarten bzw. -horizonte auf ihre Durchlässigkeit untersucht.

Wesentliche Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die Durchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Locker- und Festgesteine sowie die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone, d.h. der Schichten über der Grundwasseroberfläche. Die Durchlässigkeit der Lockersteine hängt überwiegend von ihrer Korngröße und -verteilung und der Lagerungsdichte ab und wird durch den Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) ausgedrückt.

Für Versickerungsanlagen kommen Lockergesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s liegen (ATV A 138, 1990). Die Untere Wasserbehörde der Stadt Essen sieht günstige Versickerungsleistungen noch bei einem k_f -Wert von 1×10^{-6} m/s (Stadt Essen 1994).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der Untergrund des Gebietes (Sandlöß) als schlecht durchlässig einzustufen ist. Der für Versickerungsanlagen empfohlene Richtwert von 5×10^{-6} m/s wird meist unterschritten.

Alleine aus Gründen des Platzbedarfes (gewähltes städtebauliches Konzept) ist auf den Baugrundstücken eine dezentrale Versickerung (z.B. Mulden-Rigolen-System) oder ein zentraler großvolumiger Rückhaltespeicher (z.B. als Teich) nicht machbar. Neben den im Vergleich zu günstigen Versickerungsverhältnissen erhöhten Kosten für technische Bauwerke (vor allem bei Schachtversickerung) wären die Sicherheitsabstände zu Gebäuden zu beachten.

Auch auf den Flächen östlich der Josef-Hoeren-Straße, die direkt an das Plangebiet grenzen, bieten sich für einen Retentionsteich keine Möglichkeiten, da diese Flächen nicht im Besitz der Stadt Essen sind und nach dem beschlossenen Zielkonzept für die Voruntersuchungen für eine evtl. städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Stoppenberg-Nord selbst Wohnungsbau aufnehmen sollen. Diese Lösung wäre mit Grunderwerbskosten belastet.

Darüber hinaus ist hier auch der gleiche Bodenaufbau wie im Plangebiet vorhanden.

Die im Wege der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Fläche für Feuchtbiotope ist als Rückhaltespeicher ungeeignet. Die voraussichtlich erforderliche Teichfläche mit ca. 0,3 ha würde mehr als die Hälfte der o.g. Fläche (0,5 ha) einnehmen, was der Maßnahmenintention widerspricht. Wenn der Teich aus Sicherheitsgründen eingezäunt wird, ist die Funktion der Fläche als Ausgleichsmaßnahme fraglich.

Der Aufwand allein für die Zuleitung dieses Teiches wäre unverhältnismäßig hoch. Im gesamten Gebiet müßten die Abwässerkanäle im Trennsystem verlegt werden und eine Sammelleitung das Regenwassers bis zur Fläche "Feuchtbiotope" (ca. 200 m) leiten. Es

ist daher fraglich, ob die zusätzlichen beitragsfähigen Kosten für die Bewohner zumutbar sind.

Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich durch die Wasserscheide mittig im Plangebiet, die das Wasser teilweise nach Norden und Süden transportiert.

Innerhalb des zu bebauenden Planungsgebietes können hingegen Stauraumkanäle, die das anfallende Regenwasser zurückhalten, im Mischsystem verlegt werden. Die Größe richtet sich nach den Einleitungsmöglichkeiten in das städtische Netz.

Zusätzlich können noch Zwischenspeichermöglichkeiten in Form von Dachbegrünungen (s. textliche Festsetzung Nr. 2.3) und Brauchwasserzisternen (z.B. für Toilettenspülungen) geschaffen werden. Letztere sind im B-Plan nicht festsetzbar.

In der Abwägung wird unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes hinsichtlich erhöhter Technikanforderungen und Erschließungskosten auf die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 Boden

Nach den Darstellungen des Altlastenkatasters der Stadt Essen befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlastenverdachtsflächen.

Es wurde jedoch dem Verdacht auf Bodenverunreinigungen durch Lufteintrag nachgegangen, um die Vereinbarkeit mit möglichen sensiblen Nutzungen (Kinderspielplatz, Hausgärten) zu prüfen.

Es wurden stichprobenartige Bodenuntersuchungen durchgeführt, wobei sich die Anzahl der Bohrungen nach Flächengröße und Topographie der einzelnen Bohrbereiche richtet. Die Bohrstockprofile wurden hinsichtlich der Parameter Tiefendifferenzierung, Ver-

festigung, Geruch, Bodenart, Bodenfarbe, Carbonegehalt und Substratzusammensetzung angesprochen. Die toxikologisch relevanten Metallparameter Arsen, Cadmium, Chrom, Kupfer, Quecksilber, Nickel, Blei und Zink sowie die Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe und Polychlorierten Biphenyle wurden im Rahmen der B-Plan-Untersuchungen analysiert. Als zusätzlicher Bodenparameter wurde der ph-Wert bestimmt.

Als Bewertungsmaßstab wurde die hochsensibelste Nutzung - Spielanlagen - zugrunde gelegt, da im B-Plan nur "WR"- und "WA"-Gebiete festgesetzt sind. Es wird davon ausgegangen, daß sich hier Kleinkinder aufhalten, für die entsprechende Spielbereiche ausgewiesen sind.

Ein weiterer Bewertungsmaßstab ist eine Nutzung als Gartenfläche, da auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorwiegend private Grünflächen vorgesehen sind.

Zur Bewertung dienten für alle Schadstoffe die Bodenwerte EIKMANN und KLOKE-Liste (1993), Nutzungstypen Spielanlage und Garten.

Im gesamten B-Plangebiet wurden überwiegend natürliche Böden angetroffen, die nicht belastet sind. Daher sind die Böden für das geplante Vorhaben als geeignet anzusehen und ein möglichst großflächiger Erhalt der gewachsenen Gartenböden anzustreben.

Die Flächen hinter den Grundstücken Philippstraße Nr. 29 und 27 bis zu den Grundstücksgrenzen Josef-Hoeren-Straße Nr. 201 - 207 (LEG-Gebäude) enthalten im Oberboden Rostaschen, die auf erhöhte Schadstoffe schließen lassen. Für die Flächen zu Wohnungsbau- und Gartenzwecken sollte der Oberboden ebenso wie der Gehweg aus Schlacke abgeschoben und vom Gelände entfernt werden (s. textliche Kennzeichnung Nr. 2). Ausgenommen davon sind die schon vorhandenen Parkflächen der Häuser "An der Hütung" Nr. 2-10. Die versiegelten Flächen sowie das Abstandsgrün stellen sich als unsensible Nutzung dar. Da die Parkflächen in dieser Form im B-

Plan festgesetzt sind, ist auch keine andere Nutzung möglich. Es muß bis Satzungsbeschluß öffentlich-rechtlich (Baulast) gesichert sein, daß diese Maßnahmen ausgeführt werden, um eine Realisierung des B-Planes durchführen zu können.

In dem gärtnerisch genutzten Bereich des B-Plan-Gebietes wurden im Oberboden Auffälligkeiten hinsichtlich Blei registriert, daß vermutlich durch Düngung mit Asche in den Boden gelangt ist. Der Pb-Wert überschreitet mit max. 340 mg/kg die Anforderungen für eine Spielplatz- bzw. Gartennutzung. Es ist aber davon auszugehen, daß nur einige Parzellen davon betroffen sind. Dafür spricht auch, daß sonst keine weiteren Bleibelastungen festzustellen waren.

Bei den Gärten und Spielbereichen sollte aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überprüfung des Blei-Gehaltes im humosen Oberboden stattfinden.

2.2 Lärm

Es ist eine Lärmbelastung durch Verkehrslärm von der Philippstraße und der Josef-Hoeren-Straße und durch Schienenverkehr der Köln-Mindener Bahn vorhanden. Die auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) errechneten Lärmpegel liegen tagsüber zwischen 46 dB(A) und 69 dB(A) und 43 dB(A) und 60 dB(A) bei Nacht.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. Grundrißanordnungen oder Schallschutzfenster der Klassen 1 und 2, kann der Lärm aber auf den angestrebten Innenpegel von 35 dB(A) nach der VDI-Richtlinie 2719 reduziert werden.

2.3 Geologische Verhältnisse

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, ist vor Beginn der Einzelplanung mit der Bergbau AG Lippe Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können.

3. Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Hinsichtlich des relevanten Umweltbereiches

- Naturhaushalt und Landschaft (VIII. 1.1) s. Maßnahmen unter IV. 5
- Lokalklima (VIII.1.2) s. Maßnahmen unter IV.4
- Gewässer und Grundwasser (VIII.1.3) s. Maßnahmen unter IV.4 und IV.7
- Boden (VIII.2.1) s. Maßnahmen unter VIII. 2.1.
- Lärm (VIII.2.2) s. Maßnahmen unter IV. b.

Essen, den 22.10.1996

Dezernat für Planung, Bau
und Boden

Stadtplanungsamt

Dr. Wiese-v. Ofen

Dr. Wiese-v. Ofen
Beigeordnete



Frank
Amtsleiter