

S T A D T E S S E N
S t a d t p l a n u n g s a m t

B e g r ü n d u n g *

zum Bebauungsplan Nr. 4/90

"Essener Straße/Hangetal"

- Stadtbezirk VI, Stadtteil Stoppenberg -

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

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Anlaß der Planung
 2. Städtebauliche Situation und Folgemaßnahmen der Planung
 3. Umweltsituation
- III. Ziele und Zwecke der Planung
 1. Ziele und Zwecke des "Städtebaulichen Rahmenplanes Stoppenberg-Süd"
 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
 3. Veränderungen gegenüber dem "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd"
 4. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgeranhörung zum "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd" und zum Bebauungsplan Nr. 4/90 "Essener Straße/Hangetal"
 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 6. Ziele der Landesplanung
 7. Durchführung des Verfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz
- IV. Planinhalte (die Festsetzungen im einzelnen)
 1. Wohngebiete
 2. Grünkonzeption
 3. Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr
- V. Auswirkungen der Planung
(Umweltverträglichkeitsprüfung-Vorprüfung)
 1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
 2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

- 2.1 Altlasten
- 2.2 Geologische Verhältnisse
- 2.3 Immissionsschutz

- VI. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
- VIII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen
- IX. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt ein ca. 5,4 ha großes Gebiet im südlichen Stadtteil Stoppenberg, Gemarkung Stoppenberg, Flur 25 und wird begrenzt:

- im Osten durch die Straße Hangetal sowie eine gedachte Linie im Abstand von 60 m parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 37
- im Süden durch den Böschungsfuß der Aufschüttungsmaßnahme "Hangetal"
- im Westen durch die bis zum v.g. Böschungsfuß verlängerten westlichen Grundstücksgrenze der Besetzung Essener Str. 103
- im Norden durch die südliche Begrenzung der Essener (L 452) bis zur Straße Hangetal. Nicht in den Planbereich einbezogen ist die Häuserzeile entlang der Essener Straße von Haus Nr. 95 bis Haus Nr. 103.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signaturen im Plan eindeutig festgesetzt.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß der Planung

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

- a) Ratsbeschluß vom 25.04.62 über die Aufstellung von Bebauungsplänen im Ortsteil Stoppenberg (allgemeiner Beschluß).
- b) Ratsbeschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchun-

gen für das Gebiet Stoppenberg-Süd vom 31.05.1989 (Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Essen am 30.06.1989).

- c) Beschluß des Rates zum "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd" vom 26.09.1990.
- d) Beschluß des Rates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Essener Str./Hangetal" und zur Durchführung des Verfahrens nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 23.01.1991.
- e) Beschluß des Rates, den Bebauungsplan Nr. 4/90 "Essener Straße/Hangetal" aufzustellen und 2 Wochen öffentlich auszulegen, vom 10.07.91.

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

2. Städtebauliche Situation und Folgemaßnahmen der Planung

2.1 Gesamtsituation

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

In dem "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd" wurde festgestellt, daß es die aktuelle Aufgabe der Stadtplanung

ist, Konzepte vorzulegen, die eine verbesserte Nutzungszuordnung zum Vorteil der Wohnbevölkerung zum Ziele haben.

2.2 Städtebauliches Gutachten "Stoppenberg/Hangetal"

Aus den sich aus dem Rahmenplan ableitenden Gründen zur Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen ist, bezogen auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sowie die im Rahmenplan weiterentwickelten Wohnbauflächen südlich der Essener Str./Hangetal, ein städtebauliches Gutachten ausgelobt worden. Die Zielsetzungen dieses Gutachtens waren neben der landschaftlichen Integration der Wohnungsbaumaßnahme die Berücksichtigung der im Rahmenplan entwickelten Begrünungsabsichten. Ein weiterer Schwerpunkt für das Gutachten war die Verkehrserschließung des geplanten Baugebietes von der Essener Str. bzw. von der der Straße "Hangetal", wobei ein verkehrsberuhigter Ausbau der Erschließungsflächen sowie eine gute Anbindung des geplanten Baugebietes an die vorhandenen Freiflächen verlangt wurde. Für die Bebauung wurde von einer aufgelockerten, offenen, 2-geschossigen Bauweise (bei einer Einfamilienhausbebauung GRZ = 0,4, GFZ = 0,8) bzw. bei einer 3-geschossigen Bauweise (Geschoßwohnungsbau, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2) ausgegangen. Die Erarbeitung von Gestaltungsvorschlägen für die Freibereiche des näheren Wohnumfeldes mit Kinderspielmöglichkeiten war ein weiterer wichtiger Aspekt der Auslobung.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt von der planfestgestellten, ortsfesten Abfallbeseitigungsanlage für Bauschutt und Bodenaushub (planfestgestellt am 07.08.1986) und dem 1. Änderungsbeschluß für den Betrieb einer Bodensiebanlage als Zeitanlage (planfestgestellt am 01.10.1990).

Die Aufschüttungsmaßnahme "Hangetal" ist der Deponieklasse II zuzuordnen und zukünftig als Altstandort zu beurteilen. Durch eine ausreichende Überdeckungsschicht des aufgeschütteten Geländes, das z.Zt. in Abstimmung mit der Unteren Forst- und der Unteren Landschaftsbehörde in weiten Bereichen bereits rekultiviert und aufgeforstet wird, sowie einer Drainage am Haldenfuß, wird eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen. Mit der Einstellung des Deponiebetriebes "Hangetal" ist voraussichtlich Mitte des Jahres 1991 zu rechnen, wobei die Schütтарbeiten auf der zum geplanten Wohngebiet liegenden Seite größtenteils abgeschlossen sind und diese Hangfläche bereits weitgehend bepflanzt ist.

Von dem aufgeforsteten Haldengelände ergibt sich vor allem im Sommer ein für das Neubaugebiet günstiger kleinklimatischer Ausgleich.

2.4 Bestand und Planungsabsichten außerhalb des Plangebietes

Die äußere Bestandssituation wird durch folgende Teilgebiete charakterisiert:

- im Norden durch eine Wohnnutzung größtenteils entlang der Essener Straße
- im Osten und Westen durch größere landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen
- im Süden durch die z.Zt. in der Realisierung befindliche, freiraumgestaltende Aufschüttungsmaßnahme "Hangetal".

Die Bestandssituation nördlich der Essener Straße ist durch eine homogene 3- bis 4-geschossige Blockrandbebauung gekennzeichnet, die fast ausschließlich eine Wohnnutzung aufzeigt. Ein von Gebäudezeilen eingefasster größerer öffentlicher Grünbereich (Parkanlage) befindet sich zwischen den Straßen Esternhovede und Herbertshof. Das Plangebiet selbst sowie

die östlich und westlich anschließenden Bereiche sind Teile einer bereits zwischen den beiden Weltkriegen landwirtschaftlich genutzten Fläche, die - wie Nachforschungen ergeben haben - bisher noch niemals bebaut war. Südlich der Essener Straße befindet sich noch eine weitere Gebäudezeile, wobei die Wohnhäuser Nr. 73 - 83 zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören. Die nordwestlich liegenden Gebäude Nr. 95 - 103 - außerhalb des Bebauungsplanbereiches - werden aufgrund ihres schlechten Bauzustandes als nicht erhaltenswert eingestuft. Der "Grüne Markt" an der Essener Str. Nr. 71 liegt nordöstlich des Bebauungsplanbereiches und ist ein I-II-geschossiger Gebäudekomplex mit Nebengebäuden, der z.Zt. als "Gartencenter" genutzt wird. Südlich des Bebauungsplangebietes erfährt das Gelände aufgrund der Aufschüttungsmaßnahme im Rahmen von U-Bahnbaumaßnahmen (planfestgestellter Bereich) eine starke topographische Zäsur, die das gesamte südlich angrenzende Gelände steil ansteigen läßt.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Essener Straße (L 452) ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße (Verkehrszählung von 1989 ergab ca. 17.600 Kfz/24 h) und gewinnt wegen des vom Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 15.08.85 beschlossenen Entfalls der Verkehrsstraße L 452n (OW IIIa) zukünftig noch mehr an Verkehrsbedeutung. Daher soll für den Straßenzug Essener Straße/Gelsenkirchener Straße eine grundlegende Neuplanung erfolgen, die in Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben einen separaten Gleiskörper für die spätere Stadtbahn vorsieht, wodurch ein reibungsloser Verkehrsfluß gewährleistet wird. Zur Verbesserung des heutigen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wurde für die zwischen Gelsenkirchen und Essen verkehrende Straßenbahnlinie 127 bereits ein Beschleunigungsprogramm festgelegt. Durch die Haltestellen "Herbertshof" im Westen und "Krankenhaus Stoppenberg" im Osten des Planbereiches ist das Neubaugebiet aufgrund seines Erschließungssystems an den ÖPNV angeschlossen.

Bei Verwirklichung der westlich des Plangebietes liegenden Trasse der Autobahn A 52 soll die Essener Straße in Höhe der Straße Esternhovede nach Süden unter Inanspruchnahme von Grundstücksteilen der Besitzungen Essener Straße 95 - 103 verschwenkt werden und an die A 52 angeschlossen werden. Um diese Verkehrsplanung nicht zu tangieren, wurde der besagte Bereich aus dem Bebauungsplanverfahren ausgeklammert. Zum Schutze der Neu- und Altbebauung im Einwirkungsbereich der Autobahn A 52 sind bei deren Ausbau entlang der Trasse begleitende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Straße Hangetal hat zur Zeit eine untergeordnete Erschließungsfunktion überwiegend für einen Einzelhandelsbetrieb ("Grüner Markt").

Die Vegetation in der Umgebung des Plangebietes wird wie folgt charakterisiert:

- im Westen befindet sich die heutige Zufahrt zum Aufschüttungsgelände, die nach Abschluß der Aufschüttungsmaßnahmen aufgehoben und entsprechend der vorhandenen Vegetation (zusammenhängender Baumbestand) eingegrünt werden soll
- im Norden befindet sich die bereits erwähnte öffentliche Parkanlage zwischen den Straßen Esternhovede und Herbertshof
- im Osten des Plangebietes liegen größere z.T. bewachsene, landwirtschaftlich genutzte Flächen, an die sich weiter östlich Grabeländer anschließen
- im Süden werden weite Bereiche des aufgeschütteten Geländes bereits rekultiviert und aufgeforstet.

2.5 Bestand innerhalb des Plangebietes

Der zu beplanende Bereich südlich der III-geschossigen Mietwohnungshäuser an der Essener Str. Nr. 73 - 83 ist Teil einer bereits schon zwischen den beiden Weltkriegen landwirtschaftlich genutzten Fläche und war bisher noch nicht bebaut.

Im Hinblick auf die bisherige Nutzung des Geländes sind nach Meinung der Fachdienststellen der Stadt Essen keine Bodenverunreinigungen zu erwarten. Auf Anregung des Chemischen Untersuchungsamtes der Stadt ist der Boden jedoch innerhalb des geplanten Spiel- und Aufenthaltsbereiches vor Ausbaubeginn auf seine Eignung zu prüfen. Dabei soll nach einem dem Gutachter vorgegebenen Maßnahmenkatalog die Probeentnahme und Feldansprache in dem v.g. Bereich bis zu einer Tiefe von 3,0 m erfolgen und nach bestimmten Methoden analysiert werden.

Die bei der Gründung der Neubaumaßnahmen anfallenden Bodenaushubmassen sind aufgrund einer Forderung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf ihre Beschaffenheit zu untersuchen und soweit wie möglich im Plangebiet unterzubringen, wobei das heutige Geländeniveau bei Aufbringung aller Aushubmassen erhöht werden müßte. Stellt sich bei den Untersuchungen jedoch heraus, daß der Boden unbelastet ist und somit der Deponiekategorie I entspricht, ist eine anderweitige Verwertbarkeit, z.B. für Spielplatzanlagen, anzustreben, da entsprechender Bedarf im Stadtgebiet vorhanden ist. Gewisse Mengen dieses Bodens sind auch für die beabsichtigte Modellierung des Spiel- und Aufenthaltsbereiches in der Mitte des Plangebietes zu verwenden. Außerdem ist eine Verwertung des Aushubes als Abschirmwall im südlichen Bereich der Straße Hangetal sowie auf dem für Aufforstungszwecke und Waldersatzmaßnahmen vorgesehenen unmittelbar an das süd-östliche Plangebiet angrenzende Grundstück sinnvoll.

Die angestrebte Wiederverwertbarkeit des Bodenmaterials innerhalb des Plangebietes beruht darauf, daß die für Erdaushub entsorgungspflichtige Körperschaft, die Stadt Essen, nach Maßgabe der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Maßnahmen zur Vermeidung und Verwertung von Erdaushub zu treffen hat. Wegen des Fehlens von geeigneten Deponiestandorten im Stadtgebiet hat die Verwertung von Bodenmassen absoluten Vorrang vor sonstiger Entsorgung.

Die Ziele der Bauleitplanung sind den gesetzlichen Vorgaben der Abfallwirtschaft anzupassen. Um von der Möglichkeit Gebrauch machen zu können, unbelastetes Bodenmaterial der Deponieklasse I auch anderweitig verwerten zu können, soll der Verbleib des Erdaushubes innerhalb des Plangebietes nicht durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben werden, sondern mittels Aufnahme entsprechender Passagen in den zwischen der Stadt Essen und den Investoren abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt werden.

Der innere Bereich des Plangebietes ist bislang noch nicht erschlossen.

In der westlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich im Zusammenhang mit einem waldartigen Bewuchs außerhalb des Bebauungsplanbereiches eine Ansammlung von Bäumen und Gehölzen. Aufgrund einer Forderung des Staatlichen Forstamtes Wessel als Untere Forstbehörde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sind für den durch Überplanung entfallenden Bewuchs von 0,7 ha im Verhältnis 1:2 Waldersatzflächen in der Nähe des Plangebietes zu schaffen. Mit den v.g. Behörden wurde seitens der Stadt Essen folgende Vorgehensweise abgestimmt, die im Rahmen des mit dem Investor der Neubaumaßnahmen abzuschließenden Erschließungsvertrag bzw. durch besondere vertragliche Regelungen sichergestellt werden soll:

- Für die geforderten 1,4 ha Waldausgleichsflächen werden von dem Investor zwei Grundstücke außerhalb des Plangebietes, und zwar im südöstlichen und westlichen Bereich zur Verfügung gestellt, die für die notwendigen Aufforstungsmaßnahmen geeignet sind und auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können.
- Die Kosten für die Aufforstungsmaßnahmen sind von den Investoren zu übernehmen und zwar anteilmäßig bezogen auf die auf ihren Grundstücken durch Überplanung entfallenden Waldflächen.
- Von den beiden heutigen Grundstückseigentümern ist bezüglich der besagten Waldersatzflächen ein Erstaufforstungsantrag beim Forstamt Wesel unter Beteiligung der Stadt Essen zu stellen.
- Die Eigentümer geben gegenüber der Stadt eine Verpflichtungserklärung zur Bereitstellung der aufzuforstenden Grundstücksflächen ab.
- Vorgesehener Termin für die Aufforstung der Flächen ist das letzte Quartal im Jahre 1991.

3. Umweltsituation

Das Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen aus dem Jahre 1984 stellt den Bereich unmittelbar an der Essener Str. als einen immissionsgefährdeten Bereich dar, wobei vorhandene, empfindliche Wohnnutzungen sowie Grün- und Freiflächen im Lärmeinwirkungsbereich über 70 db(A) liegen (in Anlage 3 des Immissionsschutzkonzeptes der Stadt Essen enthalten).

Außerdem liegt der Bereich im Abstandsbereich emittierender Bauflächen bzw. potentieller gewerblicher Bauflächen (in Anlage 4 des Immissionsschutzkonzeptes der Stadt Essen enthalten).

Trotz einer großräumig zu verzeichnenden Verbesserung der Immissionssituation bleiben Gesichtspunkte des Immissionsschutzes für das Plangebiet auch weiterhin von Bedeutung. Insbesondere bei der kleinräumigen Betrachtung werden gezielte Maßnahmen des Lärmschutzes erforderlich sein. Das Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen weist hier vor allen Dingen auf die Lärmbelastung des Verkehrs auf der Essener Str. (L 452) hin, die zumindest auf die vorhandene Bausubstanz an der Essener Str. sowie auf die geplante Bebauung einwirken wird. Durch Festsetzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sollen umweltbeeinträchtigende Schallimmissionen nach § 1 Abs. 5 BauGB besonders berücksichtigt werden

Es wurde daher für die erforderlichen Schallschutzfestsetzungen eine schalltechnische Berechnung auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aufgestellt (s. Anlage 2). Diese Berechnung beruht auf einer Verkehrszählung aus dem Jahre 1989.

Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Teil 1 ergibt sich daraus ein Mittelungspegel von etwa 66,83 dB (A) tagsüber und ca. 57,7 dB (A) nachts für die vorhandenen Wohngebäude Nr. 73-83 direkt an der Essener Straße. Die ermittelten Zahlenwerte ergeben Überschreitungen der Orientierungswerte gem. dem Beiblatt zur DIN 18005 für die Gebietskategorie WA von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts um ca. 11,8 dB (A) beim Tagwert bzw. 12,7 dB (A) beim Nachtwert. Für die vorhandenen Wohngebäude an der Essener Straße sind somit Schallschutzfestsetzungen, Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie Nr. 2719 für die zur Straße orientierten Gebäudefronten gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich.

Durch die vorhandenen Gebäude an der Essener Straße (L 452) ergibt sich für die Neubebauung im rückwärtigen Bereich nur eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte, aufgrund der Entfernung zur Essener Str. sowie teilweise durch die Abschirmung der vorhandenen Wohngebäude.

Für die Neubebauung im nordwestlichen Planbereich ergibt sich ohne Berücksichtigung der z.T. nicht erhaltenswerten Bausubstanz der Gebäude Nr. 95 -103 ein Mittelungspegel von etwa 59,5 dB(A) tagsüber und ca. 50,4 dB(A) nachts. Die ermittelten Zahlenwerte ergeben Überschreitungen der Orientierungswerte gem. dem Beiblatt zur DIN 18005 für die Gebäudekategorie WA von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts um ca. 4,5 dB(A) beim Tagwert bzw. 5,4 dB(A) beim Nachtwert.

Zum Schutze der Neu- und Altbebauung im Einwirkungsbereich der westlich des Plangebietes geplanten Trasse der Autobahn A 52 sind bei deren Realisierung entlang der Trasse begleitende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Hinblick auf die sich abzeichnende allgemeine Zunahme der Verkehrsbelastung sollten für die Neubauten lärmschutzorientierte Grundrisse empfohlen werden. Hierbei sind die Räume für den ständigen Aufenthalt von Menschen zur lärmgeschützten Seite (Südausrichtung) zu planen. Räume, die nicht dem ständigen Aufenthalt dienen (Abstellräume, Treppenhäuser, Bäder und Küchen) sollten zur straßenzugewandten Seite orientiert werden.

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele und Zwecke des "Städtebaulichen Rahmenplans Stoppenberg-Süd" für den Planbereich

Zur Vorbereitung von Bauleitplänen ist mit dem "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd" eine Konzeption erarbeitet worden, die die künftige Entwicklung in diesem Stadtteil bezogen auf die städtebaulichen Erfordernisse herausstellt und die verbesserte Zuordnung der Nutzungen zum Vorteil der Wohnbevölkerung zum Ziele hat. Die Bürgeranhörung zu dem "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd" hat vom 05.10. bis 19.10.87 stattgefunden. Der Rahmenplan ist am 26.09.1990 vom Rat der Stadt in seinen Zielsetzungen beschlossen worden.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des "Städtebaulichen Rahmenplanes Stoppenberg-Süd" und der örtlichen städtebaulichen Situation liegen dem Bebauungsplan folgende Zielsetzungen zugrunde:

- Entwicklung einer Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Begrünungsvorgaben durch den Rahmenplan Stoppenberg-Süd bei gleichzeitiger Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes
- Integration der vorhandenen Wohnbebauung an der Essener Str. in die neue Plankonzeption
- Anbindung des Plangebietes an die Rekultivierungsmaßnahme der südlich liegenden Aufschüttung "Hangetal"
- Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren "Wohnbebauung Stoppenberg/Hangetal"

3. Veränderung gegenüber dem "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd"

Das Gutachten für die Bebauung des Planbereiches "Stoppenberg/Hangetal" berücksichtigt weitgehend die Vorgaben aus der Rahmenplanung Stoppenberg-Süd. Abweichend von der ursprünglichen Rahmenplanung wurde eine leicht veränderte Erschließung für das Baugebiet vorgeschlagen. Außerdem wurde der Bebauungsplanbereich im Vergleich zu dem Gutachtenbereich in nordwestlicher Richtung erweitert, um auch für diese Grundstücke Planungsrecht zu schaffen und sie gleichermaßen in diesen Gestaltungskontext einzubeziehen.

4. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgeranhörung zum "Städtebaulichen Rahmenplan Stoppenberg-Süd" und zum Bebauungsplan Nr. 4/90 "Essener Straße/Hangetal"

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) ist in der Zeit vom 16.06. - 31.08.1987 durchgeführt worden. Die Bürgeranhörung zum Rahmenplan hat vom 05.10. - 19.10.1987 stattgefunden. Das Ergebnis der Bürgeranhörung ist in einem Protokoll festgehalten worden. Die Bezirksvertretung VI hat in ihrer Sitzung am 29.01.1988 den Rahmenplanentwurf zur Kenntnis genommen. Der Schwerpunkt der Diskussion lag bei folgenden Themen:

- Aufschüttungsmaßnahme am Hangetal sowie das hier zur Disposition stehende Haus im Kippgebiet.
- Bebauung an der Tuttmannstraße
- Spielplatz an der Essener Straße
- Kleingartenanlage im Kippgebiet Hangetal
- Tennis- und Minigolfanlage
- Kleingartenanlage mit ca. 50 Dauerkleingärten nordwestlich der Bezirkssportanlage
- Wegeführung von der Hallostraße zum Teichstück
- Anbindung des Hangetals an die Essener Straße
- Verkehrliche Organisation im Rahmen des zu erarbeitenden Verkehrsentwicklungsplanes
- Durchstreckung Schulenkamp
- Rundweg entlang der Bahn südlich der Honigmannstraße

Die Wohnbebauung südlich der Essener Straße wurde im Rahmen der Anhörung nicht in Frage gestellt und war daher auch nicht Diskussionsschwerpunkt. Der Rat der Stadt Essen hat den Rahmenplan Stoppenberg-Süd am 26.09.1990 mit der Maßgabe beschlossen, die Bebauungsplanverfahren; soweit sie für die Realisierung der im Rahmenplan dargestellten Zielsetzungen erforderlich sind, durchzuführen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/90 nach den Vorschriften des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes wurde unter Bezugnahme auf § 2 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch von einer frühzeitigen Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen und den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten gegeben.

Im Zusammenhang mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Offenlagezeitraumes für den Bebauungsplan vom 16.09. bis 30.09.91 wurde darauf hingewiesen, daß Erörterungsgespräche am Mittwoch, dem 18.09.91, und am Donnerstag, dem 26.09.91, jeweils in der Zeit von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr stattfinden.

Außerdem hat am Montag, dem 23.09.91, um 19.30 Uhr eine Bürgeranhörung stattgefunden, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und erörtert wurden. Durch Plakataushang in der Umgebung des Plangebietes wurde auf die vierzehntägige Ausstellung der Planunterlagen vom 16.09. bis 30.09.91, die zwei Erörterungstermine und die Bürgeranhörung hingewiesen.

Zur Vervollständigung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes an zwei Nachmittagen durchgeführten Erörterungsgespräche hat am Montag, dem 23.09.91, um 19.30 Uhr eine öffentliche Bürgeranhörung stattgefunden, in der die Planungsabsichten dargelegt und erörtert wurden.

Das Ergebnis der Bürgeranhörung wurde in einem Protokoll festgehalten.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes wurden allgemein begrüßt. Insbesondere wurde die im Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung zur Regenwasserversickerung auf den im Plangebiet

Liegenden Grundstücken und die im ausgehängten Freiraumkonzept dargestellten Begrünungsvorgaben aus ökologischer Sicht hervorgehoben.

Der Schwerpunkt der Diskussion betraf überwiegend ökologische Gesichtspunkte und lag bei folgenden Themen:

- Festschreibung von Bäumen, Fassadenbegrünung, Straßenbegleitgrün, Entsiegelung von Flächen im Bebauungsplan;
- Festlegung von einheimischen, standortgerechten Bäumen;
- Reduzierung der Breiten der Erschließungsstraßen;
- Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen für die Erschließungsstraßen;
- Verbreiterung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünbereiche mit Rad- und Fußwegen;
- Berücksichtigung energietechnischer Aspekte durch entsprechende Stellung der Gebäude.

Die Planungsbeiträge wurden im einzelnen erörtert und die Bürger über folgendes informiert:

- Der im Sitzungssaal ausgehängte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde von dem Grundstückseigentümer in Auftrag gegeben. Die in diesem Freiraumkonzept enthaltenen Begrünungsvorgaben sollen im Zusammenhang mit einem mit dem Bauinvestor abzuschließenden Erschließungsvertrag durch zusätzliche besondere vertragliche Regelungen sichergestellt werden.
- Bezüglich der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich berichtet.

- Hinsichtlich der Gestaltung und des Ausbaus des Straßenraumes wurde auf die Ausführungen in der Begründung und den abzuschließenden Erschließungsvertrag hingewiesen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Wohnbauflächen dar. In Verlängerung der Straße Esternhovede in südlicher Richtung sowie im Bereich der südlich angrenzenden Fläche des planfestgestellten Aufschüttungsgeländes ist eine allgemeine Grün- und Freifläche dargestellt, wobei letztere Bestandteil einer Verbandsgrünfläche ist. Innerhalb dieser Verbandsgrünfläche ist die Verkehrsstrasse der L 452 n (OW III a) als überregionale Verkehrsstraße dargestellt. Gemäß dem Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 15.08.1985 ist beabsichtigt, diese Verkehrstrassenplanung nicht weiter zu verfolgen.

Unter Berücksichtigung einer späteren Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 1 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch durch Aufhebung der Darstellungen der L 452 n (OW IIIa) ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Essener Str./Hangetal" aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen. Zur Anbindung des Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stellt der FNP eine U-Bahn dar.

6. Ziele der Landesplanung

Der Bebauungsplan "Essener Str./Hangetal" entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung, wie sie u.a. im wirksamen Gebietsentwicklungsplan dargestellt sind. Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Bereich "Essener Str./Hangetal" als

Wohnsiedlungsbereich dar. Die L 452 n (OW III a) ist als Straße für den regionalen Verkehr wiedergegeben (s. Punkt III.5). Auf der Essener Str. ist eine Stadtbahnstrecke dargestellt.

7. Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Wohnungsbau-
Erleichterungsgesetz

I. Das Bauleitplanverfahren soll unter Zugrundelegung des seit dem 01.06.1990 gültigen Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG -) durchgeführt werden, dessen besondere Vorschriften im Rahmen ihres Anwendungsbereiches gemäß Artikel 1 bis zum 31.05.1995 befristet sind und anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) oder ergänzend dazu gelten.

Die Anwendung des unter Artikel 2 des v. g. WoBauErlG aufgeführten Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) trägt zu einem beschleunigten Bauleitplanverfahren bei und ist dann gegeben,

- wenn der Bauleitplan einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen soll;
- wenn ein Bebauungsplan, der zur Darstellung eines dringenden Wohnbedarfes beitragen soll, aufgestellt werden soll, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, wobei die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden darf.

II. Begründung für die Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf Bauleitplanverfahren der Stadt Essen:

Die Stadt Essen beabsichtigt, im Rahmen der Bauleitplanung einem dringenden Wohnbedarf ihrer Bevölkerung Rechnung zu tragen und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung

aus den Planungsgrundsätzen i. S. d. § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG nachzukommen.

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung der Stadt Essen bestimmt sich aus folgenden objektiven Umständen in der Gemeinde, die ein zügiges Planen erforderlich machen:

1. Wichtige Bestimmungsfaktoren der Wohnraumnachfrage haben sich ungünstig entwickelt:

- es leben wesentlich mehr Einwohner im Jahre 1990 in Essen (rd. 630.000 EW) als prognostiziert und den bisherigen Planungen zugrunde gelegt wurde
- besondere Nachfragegruppen (z. B. Aussiedler) haben einen unmittelbaren dringenden Wohnbedarf
- die Altersstruktur erfährt hinsichtlich der noch starken mittleren und jüngeren Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumbildungsphase durch die Zugewanderten eine Verstärkung. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen wird erheblich steigen
- die Zahl der Haushalte (1987: 304.000), insbesondere der Ein- und Zweipersonen-Haushalte (heute 71 % aller Privathaushalte), wird weiter ansteigen
- prognostizierte Haushaltsgrößen für 1990 (2,3 Pers./HH) wurden bereits unterschritten: ca. 2,0 Pers./HH; eine Trendveränderung ist nicht erkennbar
- die vorausgesagte mittlere Wohnflächenversorgung für das Jahr 1990 (33 m²/EW) wurde schon 1987 übertroffen: 33,7 m²/EW; es ist von einem weiteren Anstieg auszugehen

- eine Erhöhung der heute geringen Eigentumsquote wird zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führen.

2. Bestimmte Indikatoren der Wohnraumnachfrage belegen sehr kritische Tendenzen:

- die Nachfrage nach preiswerten Sozialwohnungen ist groß, die Zahl der erfolgten Wohnungsvermittlungen hat sich in den letzten Jahren verringert
- die Mietpreise entwickelten sich relativ gemäßigt (1988 - 1990: 6 %), jedoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Preisgünstige Altbauwohnungen waren von höheren Steigerungen betroffen
- sinkende Mobilitätsraten 1987 - 89 sind ein Indiz für gestörte bedarfsgerechte Marktanpassungsprozesse
- Leerstands- bzw. Umzugsreserven sind rechnerisch z. Z. nicht mehr auf dem Wohnungsmarkt vorhanden.

3. Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt verengt sich zunehmend:

- die Neubautätigkeit ist seit 1980 durch einen langfristigen Niedergang gekennzeichnet (1989: 575 fertiggestellte WE)
- der Bestand an Sozialwohnungen (1989: 91.166 WE) hat sich in den vergangenen Jahren reduziert und wird sich bis 1995 um schätzungsweise 50 % durch die planmäßige Tilgung öffentlicher Mittel weiter verringern und aus den Belegungsbindungen entlassen
- es besteht ein enormer Nachholbedarf an altersgerechten Wohnungen bis zum Jahr 2000 (4.895 WE). Die Nach-

frage nach 5.550 Pflegeplätzen kann voraussichtlich nicht befriedigt werden.

Bezogen auf den Stadtteil Stoppenberg ist der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung nur näherungsweise auf der Grundlage der Bautätigkeitsstatistik bzw. der Daten der Volkszählung von 1987 abzuleiten. Im Jahre 1987 standen 6.961 private Haushalte 6.882 Wohneinheiten (WE) gegenüber. Das bedeutet, daß bereits zu diesem Zeitpunkt ein Fehlbestand von ca. 80 WE auf diesem Wege ermittelt werden konnte. Trotz fehlender neuerer statistischer Grundlagen ist davon auszugehen, daß aufgrund der verstärkten Zuwanderungstendenzen in den letzten Jahren sich der Fehlbestand an Wohnungen auch im Stadtteil Stoppenberg erheblich erhöht hat.

Vor diesem Hintergrund wird es als notwendig erachtet, umgehend eine Bauleitplanung zu betreiben, die verstärkt dem Wohnungsbau dient und die Voraussetzungen bietet, einer Verschärfung des Wohnungsproblems zu begegnen.

- III. Im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes für den Bebauungsplanbereich "Essener Straße/Hangetal" ist folgendes festzuhalten:

Die wesentliche Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer aufgelockerten Wohnbebauung mit ca. 120 Wohneinheiten unter Zugrundelegung der im Rahmenplan "Stoppenberg-Süd" enthaltenen Begrünungsvorgaben bei gleichzeitiger Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes. Da durch die Planungsmaßnahme dem dringenden Wohnbedarf auch im Stadtteil Stoppenberg Rechnung getragen werden soll, wird der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB - MaßnahmenG entsprochen.

Wegen der Eilbedürftigkeit des Planverfahrens zur Schaffung neuen Wohnraumes soll von § 1 Abs. 2 des BauGB-MaßnahmenG Gebrauch gemacht werden, wonach der Bebauungsplan aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen soll zu gegebener Zeit entsprechend geändert werden (Entfall der L 452 n (OW III a) mit den begleitenden Abschirmzonen).

IV. Durch die Anwendung des BauGB-MaßnahmenG wurde das Bebauungsplanverfahren folgendermaßen beschleunigt:

- Entfall der frühzeitigen Bürgeranhörung; als Ersatz wurde den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gegeben. Außerdem wurde bei der Aufstellung des "Städtebaulichen Rahmenplanes Stoppenberg-Süd" bereits eine Bürgerbeteiligung zu den grundsätzlichen Planungsabsichten durchgeführt;
- Festsetzung eines Erörterungstermines mit den Trägern öffentlicher Belange und Festsetzung einer Frist für die Stellungnahmen anstelle des schriftlichen Beteiligungsverfahrens;
- Verkürzung der Auslegungsdauer auf 2 Wochen (1 Monat nach BauGB).

IV. Planinhalt (die Festsetzungen im einzelnen)

1. Wohngebiete

Die Wohngebiete sind als allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt.

Die nördlich liegenden Wohngebiete mit den Blockbezeichnungen C, D, E, F, G, H und J werden als allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer max. III-geschossigen Bauweise festgesetzt.

Die übrigen Wohngebiete werden als reine Wohngebiete (WR) mit einer max. II-geschossigen Bauweise ausgewiesen.

Vorgesehen ist eine offene, aufgelockerte Bebauung.

Um das Ziel einer einheitlichen, geordneten Straßenraumbildung zu erreichen, wird eine Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ist bei den II-geschossigen Gebäuden eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von 4,50 m (in Teilbereichen, jeweils der örtlichen Situation angepaßt, von 3,0 m - 5,0 m) vorgesehen. Um eine Stafferlung der Baukörper zu ermöglichen, wird bei der II-geschossigen Bauweise eine überbaubare Grundstücksfläche zwischen 13,00 und 15,00 m, bei der III-geschossigen Bauweise, der jeweiligen örtlichen Situation angepaßt, zwischen 17,50 und 21,50 m festgesetzt. Beim Gebäudebestand an der Essener Straße erlaubt die rückwärtige Baugrenze im Hinblick auf Um- und Anbauten eine Gebäudetiefe bis 14,0 m.

Für die Vorgärtenflächen sind gem. § 81 Nr. 1 BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB bauliche Einfriedigungen vorzusehen. Für die Einfriedigungen sind nur Mauern, Stützmauern und Pfeiler, sowie Pfeiler in Verbindung mit Pergolen zulässig.

Für sonstige an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Flächen sind darüber hinaus auch Einfriedigungen aus Hecken zulässig.

Um den beidseitig gefaßten Straßenraum durch traufständige Gebäude zu betonen, wird aus stadtgestalterischen Gründen eine Gestaltungsfestsetzung gem. § 81 BauONW i.V. m. § 9 (4) BauGB zur Satteldachausbildung und zur Firstrichtung der Gebäude festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet sind im Geschoßwohnungsbau etwa 30 Wohneinheiten geplant. Bei den Wohnungen sind überwiegend 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen beabsichtigt.

Das allgemeine Wohngebiet dient gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen, wobei die gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Diese Einschränkung wird im Hinblick auf das sich südlich anschließende reine Wohngebiet getroffen, welches ausschließlich dem Wohnen dient und die Wohnruhe zum Ziele hat. Dementsprechend werden in dem reinen Wohngebiet gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. In den reinen Wohngebieten sind etwa 90 Wohneinheiten mit 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen und Einliegerwohnungen geplant.

Zum Zwecke einer aufgelockerten, offenen und durchgrünter Baukonzeption wird für die WA-Gebiete, mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung an der Essener Straße, eine offene Bauweise festgesetzt. In den WR-Gebieten ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung in II-geschossiger Bauweise zulässig. Die Ausnutzung der Flächen wird bei der III-geschossigen Neubebauung mit GRZ = 0,4, GFZ = 1,2 und bei der II-geschossigen Neubebauung mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgesetzt.

2. Grünkonzeption

2.1 Grünflächen

Für das neue Siedlungsgebiet wurde ein Freiraumkonzept entwickelt, das die vorhandene Grünsubstanz teilweise einbezieht und den Anforderungen nach privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen in besonderer Weise nachkommt. Die in dem Freiraumkonzept enthaltenen Begrünungsvorgaben sollen in dem mit den Bauinvestoren abzuschließenden Erschließungsvertrag sichergestellt werden, so daß sich eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan (z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen") erübrigt. Dieses Konzept greift auch die übergeordneten gesamtstädtischen Grünzüge auf und ermöglicht somit wichtige Grünverbindungen in Ost-West- sowie auch in Nord-Süd-Rich-

tung, die das Plangebiet durchqueren oder aber auch tangieren. Aufgrund des im Umfeld ausreichend vorhandenen Angebotes an allgemeinen öffentlichen Grün- und Parkanlagen konnte der öffentliche Grünanteil im Plangebiet gering gehalten werden. Die im westl. und östl. Planbereich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden kombinierten Rad- und Fußwege sind zum größten Teil innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB vorgesehen. Trotz des relativ sparsamen Querschnitts (5 m an der schmalsten Stelle) wirken die öffentlichen Grünbereiche an keiner Stelle einengend, da sie die privaten Gartenbereiche optisch miteinbeziehen und somit Gliederungs- und Gestaltungsfunktionen mitübernehmen. Diese knapp bemessenen öffentlichen Grünflächen stellen sozusagen das Bindeglied zwischen den einzelnen wohnungsbezogenen privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen dar. Bei der Differenzierung dieses hierarchisch gegliederten Freiraumsystems wurde besonderer Wert auf eine klare räumliche Gliederung der einzelnen Nutzungsbereiche (privat, gemeinschaftlich, öffentlich) gelegt.

Die Freiflächen im Geschosswohnungsbau sind so konzipiert, daß jeder Erdgeschoßwohnung ein privater Garten direkt zugeordnet ist; für die oberen Geschosse sind ausreichend Mietergärten vorhanden, die direkt über die Treppenhäuser erschlossen werden. Die Gärten sollen eine Größe von 50 qm nicht unterschreiten.

Alle anderen Wohnformen verfügen über private Gärten unterschiedlicher Größe. Den Mehrfamilienhäusern sind direkt Gemeinschaftsgrünflächen zugeordnet., die in Form eines verzweigten "Dorfangers" ein vielfältiges Erholungsangebot vorsehen, sozusagen als Ersatz für einen privaten Garten oder aber auch als Ergänzung zu ihm.

Im einzelnen sind folgende Nutzungszonen als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen

Spiel- und Aufenthaltsbereich und Parkanlage festgesetzt wobei Kinderspielbereiche (C-Bereiche), Gemeinschaftssitzplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen in unterschiedlich strukturierten Bereichen - baumüberstandene Plätze, Obstwiese, vorh. Wäldchen, offene Rasenflächen - vorgesehen sind. Diese privaten Gemeinschaftsflächen haben direkten Anschluß an die geplanten öffentlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen des zu rekultivierenden Aufschüttungsgeländes und stellen somit eine ideale Ergänzung des wohnungsnahen Erholungsangebotes dar.

Dieses vielgestaltige Freiraumsystem übernimmt ökologische Ausgleichsfunktionen, die als Gegengewicht zur Siedlungsentwicklung mit ihren negativen Umwelteinflüssen, z. B. Versiegelung des Bodens im Bereich der Erschließungsstraßen und Stellplätze, vorgesehen werden. Die im Bestand überwiegend ökologisch wenig wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen, ergänzt durch einzelne ökologisch wertvollere und schützenswerte Bereiche, erfahren trotz der teilweisen Überbauung und Oberflächenversiegelung eine partielle Aufwertung der verbleibenden Restflächen durch Vergrößerung des Grünvolumens (langfristig), Steigerung der Artenvielfalt und Verbesserung der Luftqualität.

Für die im westlichen Plangebiet durch die Baumaßnahmen ca. 0,7 ha große entfallende "Waldfläche" im Sinne des Forstgesetzes werden in Abstimmung mit der Unteren Forst- und der Unteren Landschaftsbehörde in unmittelbarer Nähe des Planbereiches Waldausgleichsflächen im Verhältnis 1:2 geschaffen (s. auch Ausführungen unter Punkt II.2.5). Die durch entsprechende Signatur kenntlich gemachten Einzelbäume, die nicht in einer festgesetzten Grünanlage stehen, werden gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auf die im Plan aufgeführte Baumschutzsatzung der Stadt Essen hingewiesen.

2.2 Grüngestalterische und ökologische Maßnahmen

Aufgrund des relativ hohen Anteils an privat genutzten Gartenflächen, soll nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Versickerung bzw. Nutzung des Niederschlagswassers im Garten erfolgen. Für die Mehrfamilienhäuser im Bereich des Dorfangers ist eine dezentrale Versickerungsanlage, an die mehrere Häuser angeschlossen sind, eine geeignete Maßnahme. Sollten die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, sollte dennoch das Oberflächenwasser nicht direkt abgeleitet werden, sondern über eine offene Mulde möglichst lange zurückgehalten werden.

Es ist daher in der Gestaltung und Nutzung der Grundstücksfreifläche eine Rückhaltung und die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan durch Text festgesetzt, da eine solche Festsetzung nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden kann.

Der Anteil der Versiegelungsflächen ist möglichst gering zu halten. Alle Wege in den öffentlichen und gemeinschaftlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Erschließungsstraßen und Stellplätze sind wegen des möglichen Eintrags von bodenverunreinigenden Stoffen zu versiegeln.

Zur Vermeidung der weiteren Versiegelung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

Senkrechte Wandflächen im Bereich der Gemeinschaftsparkplätze, Pergolen und Carports sollen mit standortgerechten Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Geschlossene Dächer von Carports sind - soweit möglich - extensiv zu begrünen.

Zur Abgrenzung der Gärten untereinander und zu gemeinschaftlichen wie öffentlichen Flächen sind nur Hecken bzw. freie Abpflanzungen vorzusehen.

3. Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr.

3.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Essener Straße (L 452) und die östlich liegende Straße Hangtal (s. auch Ausführungen unter Punkt II.2.4).

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die westlich gelegene Planstraße (Anbindung an die Essener Straße) und die östlich gelegene Planstraße (Anbindung an die Straße Hangtal). Beide Planstraßen sind als sog. Stichstraßen mit einem Wendebereich für LKW (Wenderadius 9,0 m) vorgesehen, wobei sich an die westliche Planstraße eine Einbahnstraße zur Erschließung der nördl. gelegenen Grundstücke anschließt.

In der Mitte des Plangebietes wird eine Ost-West-Wegeverbindung zwischen den beiden Wohnbereichen festgesetzt. Es ist beabsichtigt, die vorgesehenen inneren Erschließungsstraßen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB verkehrsberuhigt nach dem Mischflächensystem auszubauen, wobei eine Querschnittsreduzierung auf das notwendige Mindestmaß von 8,0 m zugunsten der großzügigen Grün- und Aufenthaltszonen beabsichtigt ist. Im Übergangsbereich zwischen der Essener Straße (L 452) und der westlichen Planstraße ist ein Staauraum berücksichtigt, der nicht verkehrsberuhigt ausgebaut wird. Die inneren Erschließungsstraßen werden aufgrund ihrer Ausstattung mit Bäumen (kleinkronige im Eingangsbereich mit Torwirkung, großkronige als lineare Elemente und Einzelbäume zur Gesamtgestaltung) im Zusammenhang mit den klar definierten Vorgartenzonen, Aufenthaltsqualitäten vorweisen.

3.2 Ruhender Verkehr

Etwa 40 öffentliche Parkplätze sind in Längsaufstellung innerhalb der Mischflächen integriert, wobei diese in 2er-

oder 3er-Gruppen direkt den Gebäuden dezentral zugeordnet sind. Die privaten Stellplätze sind bei den Einzel- und Doppelhäusern direkt auf dem Grundstück im sog. "Bauwich" als Doppelcarports vorgesehen. Bei den Geschosswohnungsbauten werden überschaubare Stellplatzanlagen (Carportgruppen) so zugeordnet, daß Fahrverkehre nicht ins Wohngebiet hineingezogen werden können. Diese Stellplatzanlagen werden in der Ebene der Kellergeschosse angelegt, so daß eine Terrassenüberbauung ermöglicht wird. Sämtliche Rankgerüste (im Bereich der Gemeinschaftsparkplätze), Pergolen, Carports sollen mit standortgerechten Rank- und Kletterpflanzen begrünt sein. Geschlossene Dächer von Carports sollen extensiv begrünt werden.

3.3 Fuß- und Radwege

Selbständig geführte, kombinierte Fuß- und Radwege sind in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung innerhalb öffentlicher Grünflächen geführt. Somit ist hierdurch eine Verknüpfung aller wichtigen, übergeordneten Anbindungen zu einem geschlossenen Netz gewährleistet. Hierzu zählt auch die südl. gelegene Wegeverbindung. Als Privatfläche ist diese belastet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem teilweisen Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

3.4 Belastungsflächen

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

- 1- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 2- Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- 3- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger

V. Auswirkungen 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 - gemäß des derzeitigen Kenntnisstandes - erfolgt (s. Anlage I).

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Durch die Realisierung der Planung in dem unter I. beschriebenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach dem heutigen Kenntnisstand wesentliche Zunahmen der Schadstoffimmissionen in die Luft sowie zusätzliche Belastungen des Bodens und des Wassers nicht zu erwarten.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 Altlasten

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

2.2 Geologische Verhältnisse

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

Der zu beplanende Bereich ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und war bisher noch nicht bebaut. Der Baugrund, ein Schluff (mittelguter Baugrund), läßt Gründungsmaßnahmen für eine 2- bis 3-geschossige Bebauung zu.

2.3 Immissionsschutz

Auf der Grundlage der für die Essener Straße prognostizierten Belastungswerte werden für die geplante Randbebauung zum Schutz der Wohnungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm textliche Festsetzungen über Maßnahmen zur Lärminderung getroffen.

VI. Zahlenwerte (Art und Umfang der Nutzung)

1. Verfahrensgebiet	= 5,34 ha
2. Bauflächen	= 3,80 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	= 0,94 ha
- Reines Wohngebiet (WR)	= 2,86 ha
3. Grünflächen	= 0,88 ha
- öffentliche Grünflächen	= 0,38 ha
- private Grünflächen	= 0,50 ha
4. Verkehrsflächen	= 0,67 ha
- Straßenflächen	= 0,13 ha
- Fußgängerbereich	= 0,03 ha
- verkehrsberuhigte Bereiche	= 0,51 ha

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

Zwischen der Stadt Essen und dem Bauinvestor soll ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, in dessen Zusammenhang unter anderem

durch zusätzliche vertragliche Regelungen folgendes festgeschrieben werden soll:

- Gewährleistung einer öffentlichen Zugänglichkeit für die ausgewiesenen privaten Grünanlagen. z. B. Spiel- und Aufenthaltsbereiche;
- Bodenuntersuchungen im Bereich der Spiel- und Aufenthaltsbereiche nach dem Maßnahmenkatalog der Stadt Essen, um die Eignung für Spielbereiche festzustellen;
- Verwertung des anfallenden Erdaushubs im Plangebiet nach vorheriger Baugrunduntersuchung; bei nachgewiesenem unbelastetem Boden der Deponieklasse I Verwertung außerhalb des Planbereiches, z. B. für Kinderspielplätze, möglich;
- Begrünungsmaßnahmen nach den Vorgaben des Freiraumkonzeptes nach inhaltlicher Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB);
- Abgabe einer Verpflichtungserklärung zur Bereitstellung von 1,4 ha Grundstücksflächen in der Nähe des Plangebietes für die notwendigen Waldersatz- und Aufforstungsmaßnahmen unter Zugrundelegung eines vorherigen Erstaufforstungsantrages bei der Unteren Forstbehörde mit Beteiligung der Stadt.
- Vorkehrungen zur Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers (Regenwasser) auf den Grundstücken in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB).

VIII. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

1. Kosten

Bei der Realisierung der Planung entstehen folgende überschläg-
lich ermittelte Kosten. Die Kosten gliedern sich in:

1. Erschließung ca. 2.380.000,- DM

1.1 Öffentliche Erschließung

1.1.1	Kanalisation	1.100.000,- DM
1.1.2	Straßen- und Wegebau	1.072.000,- DM
1.1.3	Grünfläche, Wege	148.000,- DM
1.1.4	Grünfläche, Pflanzfläche	60.000,- DM

2. Finanzierung

Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Essen zu schließen, wobei die Kosten der öffentlichen Erschließung zu 90 % vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.

IX. Änderung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 4/90 gelten alle früher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als aufgehoben.

14. 11 .1991

Dezernat für Stadterneuerung
und Stadtplanung

Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Franke
Amtsleiter

Gehört zur Verfügung vom 01. April 1992
AZ. 35.2-12.03 (E 6516)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Umweltverträglichkeitsprüfung

Kurzbeschreibung des zu prüfenden Vorhabens:

"Essener Straße/Hangetal"

B-Planentwurf 4/90 "Essener Straße/Hangetal" (Stoppenberg)

Ziele des B-Planes:

- Stärkung der Wohnfunktion "Mittelzentrum Stoppenberg" unter gleichzeitiger Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes;
- Rückwärtige Ergänzung der an der Essener Straße vorhandenen Wohnbebauung;
- Entwicklung von Wohnnutzung nördlich des Aufschüttungsgeländes "Hangetal".

1. Vorprüfung (Prüfung der Umweltverträglichkeit):

Bemerkungen zur Prüfung der Umweltverträglichkeit:

1. Die im Bereich Stoppenberg/Hangetal durchgeführten Bodenuntersuchungen 89/90 (Erstbewertung) durch den Geologen der Stadt ergaben keinerlei Hinweise auf irgendwelche Kontaminationen im Boden (s. auch Ausführungen unter Punkt II.2.5).
Das Altlastenkataster der Stadt Essen weist keine Altlastenverdachtsflächen im o.a. Bereich aus.
2. Aufgrund von Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm werden im Bebauungsplan Nr. 4/90 unter "Textliche Festsetzungen" Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Gehört zur Verfügung vom 1. April 1992
AZ. 35.2-12.03 (EG 516)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf