

Bebauungsplan Nr. 20/02 „Siedlung Zollverein X“

Stadtbezirk: VI
Stadtteil: Katernberg

Begründung

vom 11.11.2004

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	7
III.	Planungsrechtliche Situation	9
1.	Landes- und Regionalplanung	9
2.	Flächennutzungsplan	9
3.	Bebauungspläne	9
IV.	Bestandsbeschreibung	10
1.	Städtebauliche Situation und Denkmalschutz	10
2.	Verkehr	10
3.	Soziale Infrastruktur	11
4.	Ver- und Entsorgung	11
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	11
V.	Planinhalte	12
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1	Art der baulichen Nutzung	12
1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
1.2.1	Höhe baulicher Anlagen	12
1.2.2	Zulässige Grundfläche, zulässige Geschossfläche	13
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	14
1.3.1	Bauweise	14
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	14
1.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	14
1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	15
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
1.5.1	Verkehrsflächen	16
1.5.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
1.5.3	Immissionsschutz	17
1.6	Natur und Landschaft	17
1.6.1	Öffentliche und Private Grünflächen	17
1.6.2	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	18
1.6.3	Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	19
1.6.4.	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	20
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	20
2.2	Festsetzungen nach Landeswassergesetz	21
3.	Kennzeichnungen	23

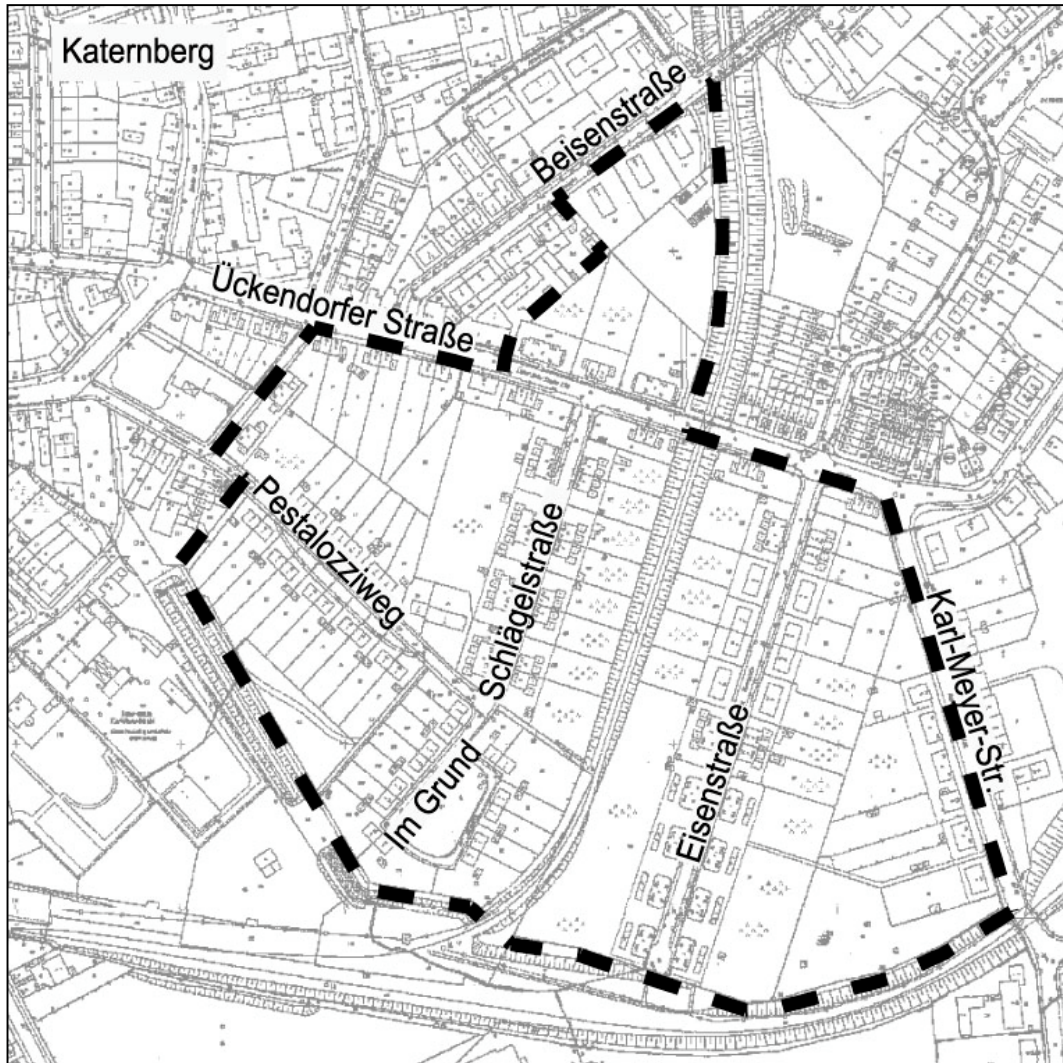
3.1	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	23
3.2	Altlastverdachtsflächen	23
4.	Nachrichtliche Übernahmen	23
4.1	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	23
4.2	Denkmäler nach Landesrecht	24
5.	Hinweise	24
5.1	Städtebauliche Verträge	24
5.1.1	Erschließung	24
5.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	25
5.1.3	Spielbereiche	25
5.2	Bodenordnung	25
5.3	Städtische Satzungen	25
5.3.1	Baumschutzsatzung	25
5.3.2	Spielplatzsatzung	25
5.4	Gutachten	25
5.4.1	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)	25
5.4.2	Schalltechnische Untersuchung	26
5.4.3	Stellungnahme zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser und geohydrologische Untersuchung des Untergrundes	26
5.4.4	Planung der öffentlichen Erschließung – Entwässerungsanlagen (Entwässerungskonzept)	26
5.5	Umgang mit Bodendenkmälern	26
5.6	Bodenaushub	26
5.7	Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen	26
5.8	Kampfmittel	26
5.9.	Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald	26
5.10.	Bereich zur Vorbereitenden Untersuchung	27
VI.	Städtebauliche Kenndaten	28
	Tab. 1: Flächenbilanz	28
	Tab. 2: Nutzungskennziffern	28
VII.	Umweltbericht	29
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	29
2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	29
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	29
3.1	Schutzgut Mensch	29
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft	30
3.2.1	Biotope	30
3.2.2	Stadt- und Landschaftsbild	30
3.2.3	Grünflächen und Erholung	31
3.3	Schutzgut Boden	31
3.4	Schutzgut Wasser	31
3.5	Schutzgut Luft	32
3.6	Schutzgut Klima	32
3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	33
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	33
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	33

6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	34
6.1	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	34
6.2	tabellarische Kurzfassung des Umweltberichtes	35
VIII.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	39
IX.	Kosten und Finanzierung	39

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk VI, Stadtteil Katernberg.

Abbildung 1 Lageplan (ohne Maßstab)



Der räumliche Geltungsbereich (im Lageplan durch eine gestrichelte schwarze Linie dargestellt) umfasst ca. 15 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzung der Ückendorfer Straße entlang der Grundstücke Ückendorfer Straße 70 bis 82, durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Ückendorfer Straße 67 bis 69, die südöstliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Beisenstraße 12 und 14, die nordöstliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Beisenstraße 14, die südliche Straßenbegrenzung der Beisenstraße entlang der Grundstücke Beisenstraße 16

- bis 20, die westliche Böschungslinie der Bahntrasse der ehemaligen Zechenbahn zwischen Beisenstraße und Ückendorfer Straße und die südliche Straßenbegrenzungslinie der Ückendorfer Straße bis zur Einmündung der Karl-Meyer-Straße;
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Karl-Meyer-Straße bis zur nördlichen Böschungslinie der ehemaligen Zechenbahn;
 - im Süden durch den nördlichen Böschungsfuß der ehemaligen Zechenbahn, die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Eisenstraße 29 bis 31A und 30 bis 32A, die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Im Grund 11, 14 und 16, die nördliche Böschungslinie des Katernberger Bachs entlang der Grundstücke Pestalozziweg 4 bis 22;
 - im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Pestalozziweg 4 und die östliche Straßenbegrenzungslinie des Dortmannhofs bis zur Ückendorfer Straße.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Viterra AG beabsichtigt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden und sich in ihrem Eigentum befindenden Mietwohnungen zu privatisieren. Dieser Vorgang ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits in großen Teilen vollzogen. Um den bisherigen Mietern einen kostengünstigen Erwerb zu ermöglichen, werden die bestehenden Parzellen verkleinert und dadurch gleichzeitig Flächen für eine Nachverdichtung geschaffen.

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre sowie der Abwanderungstrend von Familien mit Kindern zum Eigenheimerwerb ins nähere Umfeld waren der Anlass, ein kommunales Wohnungsbauprogramm für Essen aufzustellen. Mit seiner Entscheidung zum Arbeitsprogramm 2001-2003 am 05.07.2001 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) die bauleitplanerische Bearbeitung auch für dieses Projekt beschlossen. Ein Ziel dieses Programms ist die Förderung der Eigentumsbildung mit für die Zielgruppe finanzierbaren Kosten.

Es wurden nach umfangreichen Prüfungen durch die Verwaltung 69 Flächen im gesamten Stadtgebiet benannt, die in den nächsten Jahren zur Realisierung von Wohnbebauung durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mobilisiert werden sollen. Mit Beschluss vom 16.01.2003 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung das Wohnungsbauprogramm 2001-2003 auf nunmehr noch 43 Flächen mit ca. 2.850 Wohneinheiten aktualisiert. Nach der weiteren Prüfung kommen so einige der Flächen nicht mehr für eine Wohnbauflächenentwicklung in Frage und neun Verfahren waren bereits abgeschlossen. Die Siedlung „Zollverein X“ ist auch weiterhin Bestandteil dieses aktualisierten Arbeitsauftrages.

Die Planung erfolgt demnach in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnungsbedarf Rechnung trägt. Dabei soll auf die Ausweisung von Neubauflächen am Stadtrand verzichtet werden, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Darum sollte geprüft werden, inwieweit eine Nachverdichtung im Bestand der Siedlung realisiert werden kann. Der zu erarbeitende Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung auch im Rahmen der Nachverdichtung sicherstellen.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet werden.

2. Entwicklungsziele

Im Vorlauf zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde das "Siedlungsforum Zollverein X" durchgeführt, um frühzeitig mit den betroffenen Mietern einen konsensorientierten Dialog zu führen. Die dazu u.a. veranstalteten Mieterwerkstätten haben über verschiedene Varianten zu einem tragfähigen Gesamtentwurf einer verträglichen und kompromissfähigen Nachverdichtung geführt. Es ist beabsichtigt, auf diesen Flächen preiswerten Einfamilienhausbau (Doppel- und Reihenhäuser) zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung auch im Rahmen der Nachverdichtung sicherstellen.

Das in den Mieterwerkstätten erarbeitete Konzept sieht eine Nachverdichtung (insgesamt ca. 77 Wohneinheiten) in folgenden Bereichen vor:

- im Innenbereich der Beisenstraße, Ückendorfer Straße und der ehemaligen Zechenbahn, der über die Beisenstraße erschlossen wird,
- im Innenbereich des Baublocks Ückendorfer Straße, Schlägelstraße, Pestalozziweg, der von der Ückendorfer Straße aus erschlossen wird,
- im rückwärtigen, zum Katernberger Bach hin gelegenen Bereich des Pestalozziweges sowie
- im Innenbereich des Baublocks Eisenstraße und Karl-Meyer-Straße, einschließlich einer Baulückenschließung entlang der Karl-Meyer-Straße. Die Erschließung dieses Wohnquartiers erfolgt über die Karl-Meyer-Straße.

Damit ist eine Fläche von ca. 3 ha innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von der Nachverdichtung betroffen.

Die rückwärtigen, zur ehemaligen Zechenbahn hin gelegenen Grundstücksbereiche der Schlägelstraße und der Eisenstraße werden auch künftig keiner baulichen Nachverdichtung unterzogen und bleiben als Gartenland erhalten. Das aus der Diskussion in den Mieterwerkstätten resultierende Maß einer angemessenen Gartentiefe (Hinterkante Gebäude bis rückwärtige Grundstücksgrenze) von ca. 30 m wird in allen Teilgebieten eingehalten, so dass auch weiterhin großzügige zusammenhängende Gartenflächen das Bild der Siedlung prägen werden.

Im Bereich der Siedlung „Im Grund“ besteht ein Bauvorbescheid (Az.: 61-51-82002013) für die Errichtung von drei Doppelwohnhäusern. Die zum Katernberger Bach gelegene Baulücke kann dementsprechend durch ein Doppelhaus geschlossen werden. Der Anger wird jedoch nicht mit den zwei vorgesehenen Doppelhäusern bebaut (Aufhebung des Bauvorbescheids), sondern als Freifläche im Bebauungsplan gesichert und soll künftig als Spielplatz den Bewohnern der Siedlung Zollverein X und der näheren Umgebung zur Verfügung stehen.

Vorgesehen ist eine Fußwegeverbindung von der Schlängelstraße zur Eisenstraße (Querung der ehemaligen Zechenbahn) und weiter über den bereits vorhandenen Fußweg bis zur Karl-Meyer-Straße. Eine weitere Fußwegeverbindung entsteht zwischen der Planstraße B und dem Pestalozziweg. Die Verbindungswege zwischen den einzelnen Gebieten sind nicht nur auf die Erreichbarkeit des Spielplatzes ausgelegt, sondern machen die Siedlung Zollverein X insgesamt durchlässiger und ermöglichen allen Bewohnern kurze Wege.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den bebauten Bereich des Plangebietes sowie die bestehende Grünfläche „Im Grund“ „Wohnbaufläche“ dar.

Der Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung am Pestalozziweg und dem südlich davon verlaufenden Katernberger Bach sowie der rückwärtige Bereich zwischen der Bebauung an der Eisenstraße und der Karl-Meyer-Straße sind als „Allgemeine Grün- und Freifläche“ dargestellt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines Wohngebietes kann der Bebauungsplan damit nicht in allen Bereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es wird daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Die externen Ausgleichsflächen liegen teilweise im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen gemeinsamen Teil-Flächennutzungsplanes der Städte Bochum, Essen und Gelsenkirchen.

3. Bebauungspläne

Für den gesamten Bereich besteht kein Bebauungsplan.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation und Denkmalschutz

Das Plangebiet ist von einer 1- bis 3-geschossigen Wohnbebauung mit einem sehr hohen Anteil an privaten Freiflächen geprägt. Lediglich am Pestalozziweg befindet sich eine Tagesstätte für Kinder und Jugendliche.

Die vorhandene Bebauung ist im Stile der Zechensiedlungen des auslaufenden 19. Jh. und der 50er Jahre des 20. Jh. errichtet worden. Große Teile des Plangebietes unterliegen dem Denkmalschutz. Die Wohnbebauungen "Pestalozzidorf" am Pestalozziweg und an der Straße Im Grund sowie "Kolonie III" an der Ückendorfer Straße, an der Schlägel- und Eisenstraße sind Baudenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Das Pestalozzidorf entstand in den 50er Jahren als Wohnsiedlung für familienlose Bergbaulehrlinge nach dem pädagogischen Konzept des Schweizer Johann Heinrich Pestalozzi und gehört zu den herausragenden Siedlungsbauten in Katernberg.

Die Arbeitersiedlung „Kolonie III“ mit Arbeiter- und Beamtenhäusern ist ein wichtiges Zeugnis der Lebensverhältnisse der Bergbauarbeiter und hinsichtlich ihrer Entstehung in den Jahren 1883/1901 sowie städtebaulichen und sozialen Konzeption von besonderem städtebaulichen und wissenschaftlichen Interesse. Die Gebäude wurden in einheitlicher Backsteinbauweise, teilweise mit aufwendigen Details, errichtet.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird von der Gleistrasse einer ehemaligen Zechenbahn in Nord-Süd-Richtung durchzogen. Zur Zeit wird das Gleis von einer Touristik-Eisenbahn genutzt. Die Bahnflächen sind planfestgestellt.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt im westlichen Teil über die Schlägelstraße und den Pestalozziweg sowie die Straße Im Grund, im östlichen Teil über die Eisenstraße. Diese sind über die Ückendorfer Straße und die Karl-Meyer-Straße sowie über die Gelsenkirchener Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Zwischen Eisenstraße und Karl-Meyer-Straße besteht ein privater Rad- und Fußweg. Die Bebauung in diesem Bereich ist darüber hinaus über die Eisenstraße an einen südlich über einen ehemaligen Bahndamm verlaufenden Rad- und Fußweg angebunden.

Im Bereich der Ückendorfer Straße und der Karl-Meyer-Straße bestehen Bushaltestellen der Linie 348. Die Buslinie verknüpft Gelsenkirchen und den Abzweig Katernberg, wo man in die Straßenbahnlinie 107 Richtung Essen Mitte umsteigen kann.

3. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Tageseinrichtung für Kinder und Jugendliche am Pestalozziweg. Darüber hinaus befinden sich südlich an das Plangebiet grenzend eine Grundschule, eine Sonderschule sowie eine Gesamtschule mit angegliederter Bücherei und Stadtbad.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und die Wasserver- und -entsorgung erfolgen über das vorhandene Netz in den öffentlichen Verkehrsflächen (Zur Erläuterung des Entwässerungskonzeptes siehe Abschnitt V „Planinhalte“). Teile des Abwasserkanal-systems (Mischsystem) liegen auch innerhalb privater Grundstücksflächen. Für diese Kanalabschnitte bestehen bisher keine Leitungsrechte.

Im Plangebiet befindet sich die städtische Grundwassermessstelle Nr. 7306/24 (in der Eisenbahnstraße). Diese ist im Bebauungsplan dargestellt, um den Schutz des Brunnenstandortes zu gewährleisten. Ist der Brunnenstandort gefährdet, sind die zuständige städtische Fachabteilung (59-4) und die Emschergenossenschaft zwecks Abstimmung einer möglichen Ersatzbohrung zu informieren.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Innerhalb des B-Plangebietes wird der überwiegende Teil der Freiflächen als Garten oder Grünflächen genutzt bzw. unterhalten. Die Gärten sind, typisch für die Zechensiedlungen, reich strukturiert. Nutzgartenflächen sind nur noch in Teilbereichen und in geringer Größe vorhanden, sie sind weitgehend von Gärten ersetzt, die der wohnungsnahen Erholung dienen. Diese sind geprägt von Rasenflächen, Hecken als Einfriedung sowie Bäumen und Sträuchern als Grün-ausstattung. Lauben, Sitz- und Spielbereiche ergänzen das typische Erscheinungsbild der Gärten. Weniger reich strukturierte Gärten finden sich im nördlichen B-Plangebiet, zugeordnet dem Geschosswohnungsbau sowie im westlichen Plangebiet als Freifläche innerhalb der Wohnbebauung. Eine weitere Grünfläche findet sich westlich der Karl-Meyer-Straße mit einer offenen Rasenfläche, umgeben von Bäumen in Einzel-, Gruppen- und Reihenstellung.

Die Freiflächen werden heute z.T. aufgrund der ungünstigen Parzellierung (bis zu ca. 3 m schmal und bis zu 70 m lang) nicht genutzt. Teile dieser Flächen sollen einer baulichen Nachverdichtung zugeführt werden. Für die von der Planung betroffenen Bereiche des Bebauungsplanes wurde daher durch das Büro Plan+ aus Duisburg, Herr Klotzbach, ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt.

Der direkte Eingriffsraum des Bebauungsplans umfasst ca. 3 ha. Das Vorhaben unterliegt somit nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Stadt Essen erstellt im Rahmen von Bauleitverfahren jedoch generell eine UVP mit Umweltbericht, welcher unter Punkt VII. näher behandelt wird. Auf die dortige Beschreibung des Naturhaushaltes wird hingewiesen.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich als „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. Damit werden die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Die Neubebauung soll sich in die vorhandene Nutzungsstruktur integrieren.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da bereits eine Tagesstätte für Kinder und Jugendliche vorhanden ist.

Ausgeschlossen werden dagegen Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese widersprechen dem Charakter des Plangebietes, der durch eine fast ausschließliche Wohnbebauung geprägt ist und auch hinsichtlich des Denkmalschutzes erhalten werden soll. Die engfassten Baufenster sind zudem auf eine Wohnnutzung ausgerichtet. Darüber hinaus würden derartige Anlagen zusätzlichen Verkehr induzieren, welcher die Kapazitäten der vorhandenen und geplanten Straßen übersteigen könnte.

Die Baugebiete werden durch Numerierung unterschieden:

WR1: Bestandsbebauung, die dem Denkmalschutz unterliegt;

WR2: sonstige Bestandsbebauung;

WR3: geplante Neubebauung.

Diese Unterscheidung erfolgt zur leichteren Nachvollziehbarkeit der für diese Bereiche unterschiedlichen Gestaltungsfestsetzungen, Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH/FH) bestimmt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Bereich der Neuplanung lehnen sich an die Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung an. Der Bezugspunkt der

Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der der Traufseite des Gebäudes zugewandten Straßenbegrenzungslinie bzw. der fertig ausgebauten Belastungsfläche (G/F1/L) an der dem Gebäude zugewandten Flächenbegrenzung der Belastungsfläche.

Zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen im Gebäudebestand wurden exemplarisch die Höhen folgender Gebäude ermittelt:

- Im Grund 10/12 für den Bereich Pestalozziweg, Im Grund;
- Eisenstraße 14-16 für den nördlichen Abschnitt der Eisenstraße und die Schlägelstraße;
- Eisenstraße 18 bis 20 für den südlichen Abschnitt der Eisenstraße und Teile der Bebauung an der Ückendorfer Straße.

Für die Gebäude Ückendorfer Straße 71/73 und 79/81 existieren darüber hinaus alte Entwurfspläne.

So übernehmen die Höhenfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO im Bereich der Bebauung an der Planstraße A und der Baulücke „Im Grund“ die Trauf- und Firsthöhen des Bautypus der Pestalozziesiedlung.

Das Baugebiet an der Planstraße B lehnt sich an die Bauhöhen der Bebauung an der Schlägelstraße an.

Im Bereich der Planstraße C geht die Neuplanung auf die Bauhöhen an der südlichen Eisenstraße und der südlichen Ückendorfer Straße ein und bildet so einen Übergang zwischen der etwa 0,5 m niedrigeren Bebauung an Eisen- und Ückendorfer Straße und der ca. 2 m höheren Bebauung an der Karl-Meyer-Straße.

Der Bereich der Planstraße D liegt in einem baulich sehr heterogenen Umfeld. Die maßgebliche Grenze für die bauliche Höhe setzt hier die 3-geschossige Bebauung an der Ückendorfer Straße. Indem hier für die Neuplanung die maximalen Trauf- und Firsthöhen aus dem Bereich der Planstraße C übernommen werden, bleibt die zukünftige Bebauung unterhalb des denkmalgeschützten Bestandes und setzt sich so von diesem ab.

1.2.2 Zulässige Grundfläche, zulässige Geschossfläche

Die GRZ und GFZ werden in den Baugebieten z.T. unterschiedlich festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO). In den Bereichen der bestehenden Bebauung (WR1 und WR2) richtet sich die GRZ (0,3 bis 0,4) und GFZ (0,6 bis 0,8) nach der durch das bestehende Wohnhaus überbauten Fläche und Geschossigkeiten. Zusätzliche Flächenversiegelungen durch Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind teilweise möglich.

Im Bereich der Neuplanung (WR3) wird die in „Reinen Wohngebieten“ maximal zulässige GRZ von 0,4 und die maximal zulässige GFZ von 0,8 ausgeschöpft, um auf den relativ kleinen Parzellen eine optimale Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO in allen nicht unter Denkmalschutz stehenden Baugebieten (WR2 und WR3) sichert eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Gebäude und eine Angleichung der Neuplanung an die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung.

Im Baugebiet WR1 orientiert sich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse an den umliegenden Gebäuden.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.3.1 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird in den Bestandsgebieten aufgrund der bereits durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen festgelegte Größenordnung der Baukörper verzichtet.

Doppelhäuser und Hausgruppen werden in den Neubaugebieten als alleinige Haustypen festgesetzt. Damit soll die Belegungsdichte im Bereich der Neuplanung an den durch Doppelhäuser und Hausgruppen geprägten Bestand angepasst werden.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen gem. § 23 BauNVO erfolgt so, dass im denkmalgeschützten Bereich (WR1) keine baulichen Ergänzungen möglich sind, da die Gebäude eine ausreichende Wohnfläche besitzen und denkmalpflegerische Gründe gegen eine Erweiterung sprechen. Im übrigen Bestandsgebiet (WR2) erlauben die festgesetzten Baugrenzen noch einige bauliche Erweiterungen, soweit die Grundstücksgröße nicht entgegensteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Neubaugebieten (WR3) spiegeln die in den Mieterwerkstätten vereinbarte Gliederung der Baukörper wider. Die maximalen Gebäudelängen von 12 bzw. 18 m ermöglichen die Umsetzung von jeweils ca. 6 m breiten Haustypen als Reihen- bzw. Doppelhäuser.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in den Bereichen der Neuplanung (WR3) mittels der Firstrichtung als traufständig festgesetzt. Durch die einheitliche Regelung passen sich die neuen Gebäude in das Gesamtbild der Siedlung ein.

Im nicht denkmalgeschützten Bestand (WR2) wird i.d.R. ebenfalls die Traufständigkeit festgesetzt, um das durch die vorhandene Gebäudeausrichtung geprägte Gestaltungsbild langfristig zu erhalten. Eine Ausnahme bildet das giebelständige Haus Karl-Meyer-Straße Nr. 16. Die Eingangssituation zur

Planstraße C rechtfertigt dessen Sonderstellung ebenso wie eine Traufständigkeit, so dass hier die Firstrichtung nicht vorgegeben wird.

Im denkmalgeschützten Bereich (WR1) wird keine Firstrichtung festgesetzt, da bauliche Änderungen in Abstimmung mit den Vorgaben des Denkmalschutzes vorgenommen werden müssen, so dass die gestalterischen Aspekte gesichert sind.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Im Bereich des denkmalgeschützten Bestandes (WR1) sind Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO nur in einem Bereich ab 1 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig, damit das Gestaltungsbild des denkmalgeschützten baulichen Ensembles durch diese baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

In den nicht unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebieten (WR2) sind Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze i.d.R. in einem Bereich ab etwa 6 m hinter der vorderen Baugrenze zulässig. An der Planstraße D ist außerdem eine Gemeinschaftsanlage vorgesehen, die den drei bestehenden Gebäuden an der Beisenstraße (WR2) zugeordnet ist.

Dadurch sind die für Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze zulässigen Bereiche in der Planzeichnung sehr groß gefasst, da die Bestandssituation mit umfangreichen verstreuten Nebenanlagen gesichert (sofern Landesrecht dem nicht entgegensteht) und ein Spielraum für die Unterbringung der privaten Stellplätze eingeräumt werden soll. Diese sollen sich jedoch nicht im vorderen Bereich befinden, um das Denkmal nicht zu beeinträchtigen.

In den Neubaugebieten (WR3) sind Nebenanlagen, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig, um für die rückwärtigen privaten Freiflächen der relativ klein bemessenen Grundstücke ein überwiegend gärtnerisch geprägtes Gestaltungsbild zu sichern. Es sind hierfür i.d.R. Bereiche mit einer Grundfläche von 3 x 9 m vorgesehen, so dass z.B. zusätzlich zu einer Garage/einem Carport auch ein baugenehmigungsfreies Gartenhaus (bis 30 cbm) errichtet werden kann. Bauordnungsrechtlich kann so jeweils mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

Offene Stellplätze beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild in den Neubaugebieten nur unwesentlich und sind deshalb von einer Beschränkung ausgenommen, so dass die den Carports/Garagen vorgelagerten Zufahrten ebenfalls zum Parken genutzt werden können.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.5.1 Verkehrsflächen

Die vorhandene Erschließung des Plangebietes wird um die zur Anbindung der Neubebauung erforderlichen Planstraßen A bis D erweitert. Die Planstraßen sowie auch der Bereich „Im Grund“ werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die eine gleichberechtigte Nutzung der Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer ermöglicht.

Die Planstraße A erschließt neben den neuen Wohneinheiten acht bestehende Gebäude am Pestalozziweg. Die Zuwegung der Gebäude Pestalozziweg 8 – 22 (südliche Straßenseite) ist aufgrund der vorgelagerten Grünfläche und des Topographiesprunges nur über den vorhandenen privaten Fußweg (im Bebauungsplan durch ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt) möglich. Die Zufahrt für Pkw besteht bisher über einen unbefestigten Weg von der Südseite der Grundstücke. Dort befinden sich auch heute Carports und Stellplätze. Diese Möglichkeit der Zuwegung wird durch die Planstraße A erhalten.

Im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A bis D wird für je drei bis vier Wohneinheiten ein öffentlicher Parkplatz angelegt.

Die Bestandssituation (WR1 und WR2) wird hinsichtlich der privaten Stellplätze nicht verändert, obwohl es z.T. nicht möglich ist, alle erforderlichen privaten Stellplätze auf privaten Grundstücken unterzubringen. In der Bilanz der öffentlichen Parkplätze entfällt durch die Einmündung der Planstraße B in die Ückendorfer Straße ein öffentlicher Parkplatz, der nur unter einem unverhältnismäßig hohen Aufwand ersetzt werden könnte. Da jedoch bisher im Plangebiet kein Parkdruck in den öffentlichen Verkehrsflächen besteht, wird hierauf und auf einen Eingriff zur wohnungsnahen Umsetzung der Stellplätze verzichtet.

Der nördliche Teil des Angers „Im Grund“, auf dem bereits heute Pkw abgestellt werden, wird zur öffentlichen Verkehrsfläche hinzugezogen, so dass diese zusätzlichen öffentlichen Parkplätze gesichert werden.

Außerdem wird das Motiv des vorhandenen Fuß- und Radweges zwischen Eisenstraße und Karl-Meyer-Straße aufgenommen und eine Vernetzung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer über die Bahntrasse hinaus aufgebaut, an welche die geplanten Spielflächen angebunden sind. Auch die Wege zum Einkaufen sollen so verbessert werden. Die Herstellungskosten für die Wegeverbindungen trägt die Viterra AG. Nach Fertigstellung erfolgt eine Übergabe an die Stadt, die auch für die weitere Verkehrssicherheit verantwortlich ist.

1.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung aller neugeplanten Wohneinheiten und bestehender Kanäle in privaten Grundstücksflächen werden Geh- und Fahrrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Der südöstliche Teil des Katernberger Baches wird von Grün und Gruga Essen unterhalten. Um eine Zugangsmöglichkeit sicherzustellen, wird ausgehend von der Straße Im Grund für das Grundstück Gemarkung Katernberg, Flur 2, Flurstück 110 ein Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen festgesetzt.

1.5.3 Immissionsschutz

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens vom 14.01.2004 beträgt der Lärmpegel an der Karl-Meyer-Straße (maßgeblicher Immissionsort Karl-Meyer-Str. 16) tags 63,1 dB(A), nachts 52,9 dB(A), an der Ückendorfer Straße (maßgeblicher Immissionsort Ückendorfer Str. 71) tags 64,6 dB(A), nachts 54,4 dB(A). Aufgrund dieser Werte sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, so dass an den der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudefassaden der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt wird.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Öffentliche und Private Grünflächen

Die Grünfläche „Im Grund“ wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 mit einem Spielbereich Typ B (Kinder von sechs bis dreizehn Jahren) festgesetzt. Da die Realisierung der Bebauung derzeit nicht absehbar ist, besteht jedoch nicht die Notwendigkeit zu einer sofortigen Errichtung des Spielplatzes.

Die Spielplatzversorgung für Kinder > 6 Jahre kann zunächst wie bisher vorrangig über den ca. 400 m entfernten Spielbereich B an der Beisenstraße/Neuhof erfolgen. Außerdem stehen der ca. 550 m entfernte Spielbereich A „Neuhof/Grundstr.“ und der ca. 450 m entfernte Spielbereich B an der Saatbruchstr./Karl-Meyer Str. und der ca. 550 m entfernte Spielbereich A am Westbergkamp zur Verfügung. Diese Spielbereiche können jedoch alle nur mit Querung von Hauptverkehrsstraßen erfolgen. Für das Plangebiet und den Bereich zwischen Ückendorfer Str., Karl-Meyer-Str. und Schonebeckhöfe steht für ca. 885 Einwohner kein öffentlicher Spielplatz zur Verfügung, ohne dass eine Hauptverkehrsstraße überquert werden muss.

Des weiteren können die kindgerecht gestalteten Schulhöfe der Kant- und der Karl-Meyer-Schule zu 50% zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Spielflächen herangezogen werden.

Im Siedlungsforum Zollverein X wurde die Nachverdichtung von einer großzügigen Spielplatzversorgung abhängig gemacht. Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche als Spielbereich B trägt daher diesem Wunsch Rechnung.

Grün und Gruga Essen wird den Vorschlag der Anwohner aufgreifen und mit ihnen für den Anger eine Pflegepatenschaft bis zur Realisierung des Spielbereichs abschließen.

Die geplante Grünfläche im Bereich der Planstraße C setzt den durch den Anger „Im Grund“ bestehenden Charakter der Siedlung im Bereich der Neuplanung fort. Sie wird als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 mit einem Spielbereich Typ C (Kinder bis sechs Jahre) festgesetzt und entspricht somit in erster Linie dem Bedarf der direkten Anwohner.

Insgesamt decken diese Festsetzungen sowohl den bestehenden als auch den durch die Neuplanung erzeugten Bedarf an Kinderspielflächen. Die Spielbereiche werden nach der DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ (öffentliche Fläche) bzw. der Spielplatzsatzung der Stadt Essen (private Fläche) gestaltet und entsprechend bepflanzt.

Die bestehende Grünfläche am Pestalozziweg wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung des Erhaltes der Bepflanzung und ihres Ersatzes bei Abgängigkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Wesentliches Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt der Grünfläche als städtebaulich prägendes Merkmal für das Wohnumfeld.

1.6.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Zur Gliederung des Straßenraumes wird die Anpflanzung von 23 standortgerechten Laubbäumen in den Planstraßen A bis D sowie in dem an Planstraße B anschließenden Fuß- und Radweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die konkreten Standorte werden im Rahmen der Verkehrsplanung festgelegt. Der Verlust von Gehölzen ist durch Neupflanzung in der vorgesehenen Qualität und Artenauswahl zu ersetzen. Für nicht angepflanzte oder nicht ersetzte Bäume ist an anderer Stelle ein geeigneter Ausgleich zu schaffen.

Drei weitere Bäume sind im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu A (Wohnhäuser an der Beisenstraße) anzupflanzen.

Der Pflanzung von Laubbäumen innerhalb des Straßenraumes und der an die Planstraße D grenzenden Gemeinschaftsstellplatzanlage kommt eine hohe raumgliedernde, identifikationsbildende Funktion für das Orts- und Straßenbild zu. Die Überstellung von Parkplätzen mit Gehölzen mindert das ungünstige Abstrahlverhalten solcher Flächen sowie das starke Aufheizen der Pkw-Innenräume.

Die Pflanzung von heimischen Gehölzen soll eine Grundausstattung sicherstellen und ist Bestandteil der Gesamtkompensation. Eine Beschränkung auf heimische Arten ergibt sich aus der bisherigen Bepflanzung, deren Vorteilen für die Tier- und Pflanzenwelt und der Verminderung der Beeinträchtigungen durch das

Bauvorhaben. Gem. § 2 Nr. 9 Landschaftsgesetz NRW sind unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, wieder standortgerecht zu begrünen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Eingrünung von Nebenanlagen wie Müllstandplätzen, Gerätehäusern, Garagen usw. durch Fassaden- und Dachbegrünungen fest. Aus raumästhetischen, ökologischen, kleinklimatischen und bauphysikalischen Gründen ist die Begrünung der Nebenanlagen vorzunehmen. Ohne Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Bodenflächen stehen so zusätzliche Vegetations- und Lebensräume bereit.

Als Teil eines Gesamtkonzeptes zur Eingrünung des Wohngebietes wird die Anpflanzung von bodenständigen, den dörflichen Charakter unterstützenden Gehölzen als Hecken zur Einfriedung der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 86 BauO NRW festgesetzt (s. a. Punkt V-2.1). Neben der ästhetischen Wirkung übernehmen die Gehölze auch wichtige Vernetzungsfunktionen zwischen den erhaltenen bzw. neu geschaffenen und umliegenden Grünstrukturen.

Liguster ist z.Z. das vorherrschende Gehölz zur Einfriedung der Gärten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht, um die Bewohner bei der Gestaltung der Gartenflächen nicht übermäßig einzuschränken.

1.6.3 Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Für den als private Grünfläche festgesetzten bestehenden Grünstreifen am Pestalozziweg wird der Erhalt bzw. der Ersatz bei Verlust der bestehenden Vegetation (eine mit Bäumen bestandene Wiese) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, da dieser Fläche ein hoher Identifikationswert für die Bewohnerschaft mit der Siedlung zukommt. Die Grünfläche ist (wie auch der Anger „Im Grund“) prägend für das Bild der 50er-Jahre-Siedlung und daher aus städtebaulichen Gründen als erhaltenswert einzustufen.

Weitere Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen werden nicht getroffen, da sowohl der Denkmalschutz als auch die Baumschutzsatzung einen ausreichenden Schutz des Bestandes gewährleistet.

1.6.4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass private Fußwege, Zufahrten und Stellplätze sowie die öffentlichen Rad- und Fußwege so herzustellen sind, dass ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten wird. Durch einen Unterbau mit einer entsprechenden Speicherkapazität kann dieser Wert trotz der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens erzielt werden.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Aneinander gebaute Wohngebäude bzw. aneinander gebaute Garagen und Carports sind gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW in der gleichen baulichen Höhe, Dachform und -neigung sowie Material und Farbton zu gestalten. Damit soll ein Mindestmaß an gestalterischer Durchgängigkeit in einem durch ein einheitliches Gestaltungsbild vorgeprägten Umfeld gewährleistet werden.

Zur Einfriedung der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW die Anpflanzung von Hecken festgesetzt. Zaunanlagen sind in die Heckenpflanzungen zu integrieren oder vollständig zu beranken. Mit dieser Festsetzung soll der von Grünelementen geprägte bestehende Charakter der Gesamtsiedlung erhalten werden. Die Hecken zum Pestalozziweg sind auf 0,5 m Höhe zu begrenzen, um private Gärten gegenüber öffentlichen Flächen ablesbar zu machen und gleichzeitig den offenen Charakter der Vorgärten und insbesondere der Grünanlage im Pestalozziweg zu erhalten.

Die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtungen) wird in den Baugebieten WR2 und WR3 als traufständig festgesetzt (Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße). Damit gleicht sich die Bebauung an das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Bestandes an. Für zwei neue Gebäude östlich von der Planstraße B orientiert sich die Traufständigkeit am privaten Erschließungsweg, um hier mit der Stellung der Gebäude eine Südausrichtung zu ermöglichen.

Als Dachform werden in den Baugebieten WR2 und WR3 Satteldächer festgesetzt, da diese Dachform sowohl prägend für den denkmalgeschützten Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als auch für die nähere Umgebung ist.

Bei der festgesetzten Dachneigung orientiert sich die geplante Bebauung an der Planstraße A an der denkmalgeschützten Bestandsbebauung am Pestalozziweg und Im Grund (Gebäudetyp Pestalozzidorf). Die hier bestehende Dachneigung (exemplarisch aufgemessen wurden die Gebäude Im Grund 10 und 12) beträgt ca. 51° und wird für das rückwärtig gelegene Neubaugebiet als maximale Dachneigung festgesetzt. Die im Neubaugebiet an der Planstraße A zulässige Bautiefe von 11 m ermöglicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen eine Dachneigung von 42°. Diese wird als Mindestdachneigung festgesetzt. Die Festsetzung der minimalen und maximalen Dachneigung soll eine Angleichung der Neubebauung an den denkmalgeschützten Bestand erzielen.

Die Dachform und -neigung für die im Denkmalbereich gelegene Baulücke „Im Grund“ ergibt sich in Anlehnung an den baulichen Bestand.

Im Bereich der Planstraße B gewährleistet die Festsetzung der Dachneigung von mind. 31° bis max. 34° eine Angleichung an den denkmalgeschützten Gebäudetyp

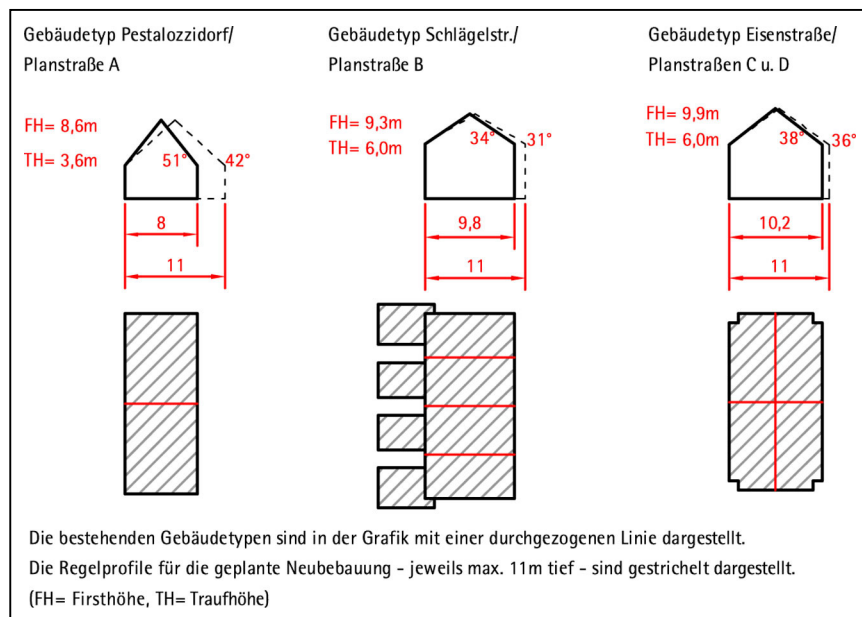
an der Schlängelstraße (aufgemessen wurde hier exemplarisch das Gebäude Eisenstr. 14 bis 16).

Für das Gestaltungsbild entlang der Planstraße C erscheinen die Gebäude Eisenstr. 2-4 und 14-16 (Gebäudetyp Schlängelstraße) sowie Eisenstr. 18-32 (Back-to-Back-Bebauung, Gebäudetyp Eisenstraße) gleichermaßen maßgebend. Hier ermöglicht die Festsetzung von mind. 31° bis max. 38° Dachneigung einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, der sich zwischen beiden Gebäudetypen bewegt.

Die geplante Neubebauung an der Planstraße D setzt sich deutlich von der um ein Geschoss höheren Bestandsbebauung an der Ückendorfer Straße ab. Die angrenzende Bebauung an der Beisenstraße bietet keine auf die Neuplanung übertragbaren Bezüge. Hier soll die geplante Bebauung daher durch die Festsetzung der Dachneigung (wie auch der Trauf- und Firsthöhen) entsprechend der Neuplanung im Bereich der Planstraße C in städtebaulichen Kontext mit der übrigen Neuplanung gesetzt werden.

Die nachfolgende Grafik soll die Festsetzung der Dachneigungen in Bezug auf die bestehenden Gebäudetypen zusätzlich erläutern.

Abbildung 2 Regelprofile (ohne Maßstab)



2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz

Für die Ableitung des Regenwassers werden die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz NRW zugrunde gelegt, wonach die Grundpflicht besteht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Diese Pflicht besteht jedoch nur für die Neubebauung,

Eingriffe in den Bestand können auf dieser gesetzlichen Basis nicht vorgenommen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro Dr. Friedhelm Albrecht, Herne, eine hydrogeologische Bodenuntersuchung zur Prüfung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der schlechten Durchlässigkeit des Untergrundes eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Untersuchungsgebiet gemäß den geltenden Regeln der Technik nicht ausführbar ist.

Auf der Basis des hydrogeologischen Gutachtens wurde vom Büro Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund, ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Das im Bereich der Neubebauung an der Planstraße A auf befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen separaten Regenwasserkanal entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der südlich angrenzenden Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, direkt in den Katernberger Bach eingeleitet. Der Bebauungsplan trifft hierzu eine entsprechende Festsetzung.

Die Planstraßen B, C und D mit den angrenzenden Neubaugebieten werden über Mischwasserkanäle an das vorhandene Kanalnetz angebunden.

Für den Bereich der Planstraße C wurde die Möglichkeit einer offenen Ableitung des Regenwassers entlang der Planstraße geprüft. Diese Ableitung müsste jedoch durch die Bestandsbebauung und unter der Bahntrasse hindurch zum Katernberger Bach geführt werden. Alternativ wurde eine Regenrückhaltung im Bereich der Grünfläche an der Planstraße C geprüft. Diese erweist sich jedoch aufgrund der Geländetopografie und der beabsichtigten Nutzung als Spielplatz als nicht geeignet.

Für die Bereiche der Planstraßen B und D wäre eine Verrieselung nicht bzw. nur mit einem sehr großen Flächenbedarf und/oder finanziellen Aufwand möglich. Angesichts der fehlenden Flächen und der geringen Anzahl an Häusern wird hier keine Errichtung von Verrieselungsanlagen empfohlen.

Die Bebauung an der Planstraße D wird zur Entsorgung des Niederschlagswassers in zwei Abschnitte gegliedert. Der nördliche Abschnitt wird über eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal an der Beisenstraße entwässert. Das im südlichen Abschnitt anfallende Niederschlagswasser kann ungedrosselt in den Mischwasserkanal an der Ückendorfer Straße geführt werden.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und Gießwasser ist zulässig und wünschenswert.

3. Kennzeichnungen

3.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der gesamte Geltungsbereich ist als Fläche, unter der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Es wurden sowohl vom zuständigen Bergamt Gelsenkirchen als auch von der Deutschen Steinkohle AG, in deren Besitz sich die Grubenfelder unter dem Plangebiet befinden, keine Bedenken vorgebracht.

3.2 Altlastverdachtsflächen

Die Bahnverbindung zwischen Zollverein 1/2/8/12 und Zollverein 4/5/11/Grubenanschlussbahn wird als Verdachtsfläche im Bergbau-Altlast-Verdachtsflächenkataster geführt. Diese Fläche wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet.

Erfahrungsgemäß ist insbesondere in solchen Bereichen, in denen Kohle oder Kokereinebenprodukte verladen wurden, mit Kontaminationen zurechnen. Da es sich hier jedoch um eine Gleisstrecke außerhalb solcher Anlagen handelt, wird seitens des Umweltamtes kein Gefährdungspotential für die vorgesehene Nutzung und das Grundwasser gesehen.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Teile der planfestgestellten Gleisanlage einer ehemaligen Zechenbahn. Der Bebauungsplan sieht eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer vor.

Die Bahnlinie ist eine öffentliche Eisenbahn-Infrastruktur im Eigentum des Regionalverbandes Ruhrgebiet (RVR). Der KVR hat die Strecke der Emscher Park-Eisenbahn GmbH (EPEG) zur Nutzung überlassen, die sie als öffentliche Nebenbahn nach Eisenbahn-Bau- und -Betriebsordnung (EBO) betreibt. Aufgrund fehlender Fahrtennachfrage durch Eisenbahnverkehrsunternehmen ist die Strecke z.Z. technisch gesperrt. Ihre Belebung im Rahmen der Konzepte für schienengebundenen Ruhrgebietstourismus ist beschlossen. Der Bahnübergang wird von der Viterra AG hergestellt werden und nach Fertigstellung in die Baulast der Stadt Essen übergehen. Er wird entsprechend § 11 (9) EBO durch die Übersicht gesichert. Es besteht Vorrang der Eisenbahn (§ 11 (3) EBO). Auf die Kennzeichnung des Vorranges wird gemäß § 11 (3) 2 EBO verzichtet. Die notwendigen Sichtdreiecke sind bereits vorhanden bzw. können durch Vegetationskontrolle hergestellt werden. Herstellung und Freihaltung der Sichtdreiecke liegen in der Erhaltungslast des Straßenbaulastträgers. Der Weg wird als Fuß- und Radweg baulich ausgeführt

und als solcher in Abstimmung mit den Straßenverkehrsbehörden an den Einmündungen an den Straßen Im Grund und Eisenstraße nach StVO beschildert. Unmittelbar vor der Sperrstrecke werden Umlaufsperrn angeordnet, um die Annäherung von Zweirädern mit höheren Geschwindigkeiten auszuschließen.

Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann gem. § 18 AEG (Allg. Eisenbahngesetz) die Genehmigung für die Änderung der Bahnbetriebsanlage erteilt werden, wenn mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, das Benehmen hergestellt worden ist. In Zusammenarbeit mit der EPEG wurde von der Viterra AG beim Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht, Essen, ein Antrag auf Genehmigung des Bahnüberganges gestellt.

4.2 Denkmäler nach Landesrecht

Große Teile des Plangebietes unterliegen dem Denkmalschutz und sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Die Wohnbebauungen "Pestalozzidorf" am Pestalozziweg und an der Straße Im Grund sowie "Kolonie III" an der Ückendorfer Straße, an der Schlägel- und Eisenstraße sind Baudenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Das Pestalozzidorf entstand in den 50er Jahren als Wohnsiedlung für familienlose Bergbaulehrlinge nach dem pädagogischen Konzept des Schweizerers Johann Heinrich Pestalozzi und gehört zu den herausragenden Siedlungsbauten in Katernberg.

Die Arbeitersiedlung „Kolonie III“ mit Arbeiter- und Beamtenhäusern ist ein wichtiges Zeugnis der Lebensverhältnisse der Bergbauarbeiter und hinsichtlich ihrer Entstehung in den Jahren 1883/1901 sowie städtebaulichen und sozialen Konzeption von besonderem städtebaulichen und wissenschaftlichen Interesse. Die Gebäude wurden in einheitlicher Backsteinbauweise, teilweise mit aufwendigen Details, errichtet.

5. Hinweise

5.1 Städtebauliche Verträge

Folgende Regelungen bedürfen einer öffentlich-rechtlichen Sicherung:

5.1.1 Erschließung

Die Stadt Essen wird nach § 124 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Investoren übertragen. Die Investoren werden sich verpflichten, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die Standorte der festgesetzten Straßenbäume sind mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen und in der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. I. R. von städtebaulichen Verträgen verpflichten sich die Investoren zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den im landschaftsplanerischen Begleitplan genannten Flächen. Die Maßnahmen werden auf Dauer durch Baulasteintragungen für diese Flächen gesichert.

5.1.3 Spielbereiche

Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten sowie die Grundstücksbereitstellung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet sind nicht erforderlich, da sich alle zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen im Eigentum der Viterra AG befinden.

5.3 Städtische Satzungen

5.3.1 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen" vom 06. Juli 2001.

5.3.2 Spielplatzsatzung

Für Spielflächen, die gem. § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder" vom 30.09.1997.

5.4 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

5.4.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Plan+, Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Stadtplanung, Stand: 18.03.2004, Duisburg

5.4.2 Schalltechnische Untersuchung

Stadt Essen, Stand: 14.01.2004

5.4.3 Stellungnahme zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser und geohydrologische Untersuchung des Untergrundes

Dr. Friedhelm Albrecht, Geologe, Stand: 09.09.2003, Herne

5.4.4 Planung der öffentlichen Erschließung – Entwässerungsanlagen (Entwässerungskonzept)

mit Stand vom 20.01.2004, sowie ergänzend: Vergleichende Nutzen-Kosten-Analyse, Stand 17.03.2004, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund

5.5 Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen, Untere Denkmalbehörde, hingewiesen werden.

5.6 Bodenaushub

Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen. Noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushubmaterial ist zu verhindern.

5.7 Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich der Planung von Baumstandorten ist zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausg. 1989, zu beachten.

5.8 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Baumaßnahmen mit erheblichen Eingriffen in den Boden ist eine Überprüfung der betroffenen Flächen auf Kampfmittel beim Ordnungsamt der Stadt Essen zu beantragen.

5.9. Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald

Die Mündung des Schornsteins ist durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Die Inbetriebnahme der Feuerstelle darf nur

erfolgen, wenn der Nachweis der Auflagenerfüllung mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers dem Bauordnungsamt vorgelegt wurde.

Auf den beiden in der Siedlung „Im Grund“ am Katernberger Bach gelegenen, bisher unbebauten Grundstücken sind Maßnahmen und Duldungen wegen der topographischen und waldbaulichen Gegebenheiten zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, zur Minderung der vom Waldrand ausgehenden Gefahr und zur Vermeidung einer funktionalen Waldumwandlung erforderlich. Hierzu wird im Baugenehmigungsbescheid festgesetzt, dass der/die Bauherr/en eine Überprüfung der Randbäume auf Standfestigkeit und Gesundheit in halbjährigem Turnus durchführen.

Des weiteren werden die Bauherren verpflichtet, auch mit dem Anspruch auf Gültigkeit für ihre Rechtsnachfolger gegenüber dem Waldeigentümer, alle Beeinträchtigungen, die in Zukunft durch den benachbarten Wald ausgehen, zu dulden. Sämtliche Mehraufwendungen, die dem Waldeigentümer beim Bewirtschaften des angrenzenden Waldes in Kausalität zur Unterschreitung des Sicherheitsabstandes von 20 m entstehen, z.B. beim Beseitigen von Gefahrenbäumen oder Teilen derselben, haben die Bauherren oder ihr Rechtsnachfolger zu tragen. Bei einer Veräußerung des/der Grundstückes/Grundstücke haben die Bauherren vom Erwerber der Immobilie eine Verzichtserklärung, wie vorstehend formuliert, beizubringen.

Die Erfüllung der Auflagen für die genannten Grundstücke wird durch Baulasteintragung gesichert.

5.10. Bereich zur Vorbereitenden Untersuchung

Der Geltungsbereich ist teilweise Bestandteil des Bereichs zur Vorbereitung der Sanierung gem. § 141 BauGB.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Tab. 1: Flächenbilanz

	Fläche	Anteil
Plangebiet	ca. 147.360 m²	100,00%
Straßenverkehrsfläche	ca. 10.570 m ²	7,17%
Verkehrsfl. Bes. Zweckbestimmung:		
Verkehrsberuhigte Bereiche	ca. 6.740 m ²	4,57%
Fußwege	ca. 940 m ²	0,64%
Verkehrsflächen, gesamt	ca. 18.250 m²	12,39%
Bahnfläche	ca. 5.810 m²	3,94%
öff. Grünfläche, gesamt	ca. 1.900 m²	1,29%
Baugebiete:		
Bestand, unter Denkmalschutz (WR1)	ca. 79.550 m ²	53,98%
..(davon priv. Grünfläche Pestalozziweg	ca. 570 m ²	0,39%)
Bestand, sonstige (WR2)	ca. 17.950 m ²	12,18%
Neuplanung (WR3)	ca. 23.900 m ²	16,22%
..(davon priv. Grünfläche Planstraße C	ca. 1.060 m ²	0,72%)
Baugebiete, gesamt	ca. 121.400 m²	82,38%

Tab. 2: Nutzungskennziffern

Neuplanung (WR3)	Wohneinheiten (WE)	BGF (m ²)
Wohnen		
Bereich Planstraße A	ca. 10 WE	ca. 1.320 m ²
Bereich Planstraße B	ca. 13 WE	ca. 1.716 m ²
Bereich Planstraße C	ca. 42 WE	ca. 5.544 m ²
Bereich Planstraße D	ca. 12 WE	ca. 1.584 m ²
Summe	ca. 77 WE	ca. 10.164 m ²

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Für einige der Freiflächen hinter der bestehenden Bebauung, die heute teils brach liegen, teils als Gärten genutzt werden, wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt. Die grundlegenden Planungsziele sind:

- Schaffung von Baurecht für ca. 77 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern;
- Erschließung der Gebiete durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen;
- Errichtung von zwei Kinderspielplätzen;
- Fortsetzung einer teilweise bestehenden Rad- und Fußwegeverbindung.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Der direkte Eingriffsbereich des ca. 15 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 3 ha. Hierbei handelt es sich um die nicht oder als Gartenland genutzten Freiflächen hinter der bestehenden Bebauung.

Die reale Vegetation im direkten Eingriffsbereich ist anthropogen gestaltet. Sie stellt sich dennoch als Folge- oder Ersatzgesellschaft sehr reich strukturiert und damit als wertvoll dar. Natürliche oder besonders erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind allerdings nicht vorhanden.

Das Artenspektrum der Fauna wird sich nach Einschätzung der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen auf Arten beschränken, die sich innerhalb unserer Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensraum somit nicht als gefährdet gilt. Dennoch bieten die reichlich vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere für die Vogelwelt erhaltenswerte Lebensräume.

Das Ortsbild ist von der 1- bis 3-geschossigen Wohnbebauung der teilweise unter Denkmalschutz stehenden Zechensiedlung geprägt. Wesentliches Element im Erscheinungsbild der Siedlung ist die Durchgrünung mit großkronigen Bäumen, Hecken und Rasenflächen (Im Grund und Pestalozziweg).

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

3.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung:

Heutige von den Mietern nutzbare Freiflächen werden reduziert.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

Die privaten Grünflächen werden nur in Teilbereich durch Bebauung eingeschränkt. Der Eingriff erscheint im Hinblick auf eine jeweils verbleibende Gartentiefe von ca. 30 m (ab Gebäuderückseite) vertretbar. Eine gänzliche Vermeidung der Beeinträchtigung ist ohne Verzicht auf die Bebauung nicht möglich. Sie wird jedoch dadurch vermindert, dass eine private Grünfläche im Bereich der Planstraße C festgesetzt wird. Zusätzlich bleibt der Anger „Im Grund“ durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche erhalten, für den bereits vor dem Bebauungsplanverfahren ein Bauvorbescheid für die Errichtung von zwei Doppelwohnhäusern (Az.: 61-51-82002013) bestand.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft

3.2.1 Biotope

Beeinträchtigung:

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust vorhandener – z.T. sehr reich strukturierter – Grünstrukturen als verbindende Flur für wandernde Tiere und Pflanzen sowie zu einer Einschränkung deren Lebensraumes. Die reale Vegetation im direkten Eingriffsbereich ist jedoch anthropogen gestaltet; natürliche oder besonders erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Das Artenspektrum wird sich nach Einschätzung der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen auf Arten beschränken, die sich innerhalb unserer Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensraum somit nicht als gefährdet gilt. Das Plangebiet kann maximal Teillebensräume für geschützte Arten darstellen. Dennoch bieten die reichlich vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere für die Avifauna erhaltenswerte Lebensräume.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

Durch die Begrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports und deren räumliche Begrenzung in den Neubaugebieten (WR3) auf die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen wird die Einschränkung der Verbindungsfunktion und des Lebensraumes vermindert. Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Neubauf Flächen, dem Erhalt umliegender Gartenbereich sowie durch die Neuanlage von Hausgärten ist davon auszugehen, dass mobile Arten für die Zeit der Baumaßnahme in umliegende Gärten ausweichen und nach Abschluss der Baumaßnahmen eine rasche Besiedlung der neuen Hausgärten erfolgt.

3.2.2 Stadt- und Landschaftsbild

Beeinträchtigung:

Durch die Neuplanung wird das vorhandene Bild der Siedlung nachhaltig verändert.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

Die geplante Bebauung lehnt sich damit städtebaulich an die vorhandene an. Durch die Festsetzung von an den Bestand angeglichenen Gebäudehöhen und Firstrichtungen sowie durch eine Angleichung in der Bauweise (nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig) und in der baulichen Dichte wird diese Beeinträchtigung jedoch vermindert. Die Ost - West verlaufende, planungsrechtlich gesicherte Rad- und Fußwegverbindung stellt ein Bindeglied dar.

3.2.3 Grünflächen und Erholung

Beeinträchtigung:

Durch den Verlust von Grünflächen mit Gehölzbeständen, Gebüsch und Einzelbäumen vermindern sich Flächen zur Naherholung der Mieter.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche an der Planstraße C und dem Erhalt des Angers „Im Grund“, die über den geplanten Rad- und Fußweg verbunden und gut erreichbar sind, wird diese Beeinträchtigung vermindert. Zudem werden die privaten Grünflächen nur in Teilbereich durch Bebauung eingeschränkt und es verbleibt eine nutzbare Gartentiefe von ca. 30m.

3.3 Schutzgut Boden

Beeinträchtigung:

Im Rahmen der Baumaßnahmen verändern Abgrabung, Auftrag und Verdichtung nachhaltig die natürlichen Bodeneigenschaften bzw. zerstören die Bodenstruktur. Darüber hinaus verursacht die Versiegelung und Überbauung bislang unversiegelter Flächen durch Gebäude und Erschließungswege eine nachhaltige Zerstörung der natürlichen Bodenstruktur.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

Eine Vermeidung der Beeinträchtigung ist ohne Verzicht auf die Bebauung nicht möglich. Durch das Festsetzen enger Baugrenzen und das Zusammenfassen von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen wird versucht, die Versiegelung des Bodens zu vermindern.

3.4 Schutzgut Wasser

Beeinträchtigung:

Durch die Versiegelung heutiger unversiegelter Flächen wird die Neubildung von Grundwasser beeinträchtigt.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

Das im der Planstraße A auf befestigten Flächen (Straßen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Dachflächen) anfallende Regenwasser wird dem Katernberger Bach zugeleitet werden. (s. a. Punkt V-1.5.2.)

Darüber hinaus sind private Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sowie öffentliche Fuß- und Radwege im gesamten Plangebiet so herzustellen, dass ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten wird.

3.5 Schutzgut Luft

Beeinträchtigung:

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation wird sich in Folge zusätzlicher Emissionen aus den Bereichen Heizung und motorisierter Individualverkehr ergeben.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und damit der Kfz-bedingten Luftschadstoffe dürfte beim Bau der ca. 77 Wohneinheiten (bezogen auf die Plangebietsgröße von ca. 15 ha) und aufgrund der fortschreitenden Reduzierung der Kfz-Emissionen lediglich zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse führen.

Dies ergibt sich auch aus den abgeschlossenen Screening-Verfahren zur Durchführung des § 40 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz, nach denen ein Erreichen der Konzentrationswerte für Benzol und Russ nicht erwartet wird.

Auch vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen Energieeinsparverordnung, die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist davon auszugehen, dass eine aus der Beheizung der geplanten Bebauung resultierende Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfte.

3.6 Schutzgut Klima

Beeinträchtigung:

Durch die Planung ist mit einer Reduzierung der klimatischen Ausgleichsfunktionen durch Versiegelung klimatisch aktiver Vegetationsflächen zu rechnen. Die durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung zu erwartenden stadtklimatologischen Auswirkungen dürften sich überwiegend auf der Fläche selbst in Form einer Temperaturerhöhung und einer Reduzierung der Feuchtigkeitsverhältnisse bemerkbar machen und keine weitreichenden Auswirkungen haben. Es ist davon auszugehen, dass sich die lokalklimatische Ausprägung nur geringfügig modifizieren wird und die typischen Merkmale eines Stadtrandklimatops auch weiterhin dominieren.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

Da die typischen Merkmale eines Stadtrandklimatops aufgrund der aufgelockerten Bebauung auch weiterhin erhalten bleiben, sind spürbare Beeinträchtigungen der benachbarten Siedlungsbereiche nicht zu erwarten.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beeinträchtigung:

Die Neuplanung grenzt an die Baudenkmäler "Pestalozzidorf" und "Kolonie III", die ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

Die Neuplanung geht auf die Höhe der jeweils angrenzenden Bestandsbebauung ein. Zudem wird, sofern es sich im Einzelfall nicht um eine Baulückenschließung handelt, durch Abstände von mindestens 25 m zur denkmalgeschützten Bebauung Rücksicht auf den Bestand genommen.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan baut auf dem in den so genannten "Mieterwerkstätten" verfassten Bebauungskonzept auf. In den Mieterwerkstätten wurden mit den Anwohnern mögliche Flächen zur Nachverdichtung, unterschiedliche Möglichkeiten der Erschließung, die Gartentiefen, Lage, Nutzung und Verknüpfung der zukünftigen Freiflächen diskutiert. Das u.a. von den gewählten Mietervertretern und Vertretern der Viterra AG gemeinsam verabschiedete Bebauungskonzept stellt einen Konsensentwurf dar, in dem die beteiligten Akteure nicht alle ihre jeweiligen Vorstellungen und Ziele verwirklichen konnten.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

6.1 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan stellt einen aus landschaftsästhetischer und -ökologischer Sicht vertretbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die hier geplante Nachverdichtung von bestehenden Siedlungen ist städtebaulich und landschaftsökologisch als sinnvolle Maßnahme anzusehen, da bereits genutzte Grundstücksflächen unter Schonung von landschaftlichen Freiflächen zur Bebauung herangezogen werden.

Die tabellarische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist Bestandteil des landschaftspflegerischen Begleitplans. Die rechnerisch ermittelten Eingriffsfolgen können durch die vorgeschlagenen Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, das verbleibende Defizit von 280.345 Wertpunkten kann durch vier externe Ausgleichsmaßnahmen im räumlich funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort vollständig kompensiert werden. Zwei Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Viterra AG bzw. der E.ON AG. Die übrigen sind Bestandteil des städtischen Ersatzflächenpools.

Die erste Maßnahme ist südwestlich des Eingriffsraumes im Einzugsbereich des Siepen Mesenhohl vorgesehen. In Abstimmung mit Grün und Gruga, Essen (GGE) sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Geschützten Landschaftsbestandteils (LB) Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen geplant. Im Vordergrund steht hier die dauerhafte Umwandlung intensiver Ackerflächen in extensiv beweidetes Grünland. Entlang des LB werden zusätzliche Gehölzpflanzungen erfolgen, um ausreichende Pufferzonen zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem LB zu entwickeln. Die Gesamtflächengröße dieser Maßnahme beträgt ca. 24.000 m².

Die zweite Maßnahme ist nördlich des Eingriffsraumes zwischen der Wohnbebauung an der Meerbruchstraße und dem Katernberger Bach vorgesehen. Geplant ist hier eine teilweise Aufforstung des vorhandenen Ackers. Die verbleibende Ackerfläche wird durch die Anlage von Ackerrandstreifen, z.T. mit Gehölzstrukturen, aufgewertet. Die Gesamtflächengröße dieser Maßnahme beträgt ca. 52.400 m².

Die Aufforstung wurde bisher jedoch nicht dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet, sondern geht in den städtischen Ersatzflächenpool ein. Stattdessen werden die beiden Flächen C 24.08 Heßlerstraße/Bolsterbaum (4,75 ha) und S 17.13 Stenkamps Busch (1,45 ha) aus dem städtischen Ersatzflächenpool jeweils teilweise zum Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen. Der Grund für diese Vorgehensweise liegt darin, dass für den vorliegenden Bebauungsplan kein Waldersatz, sondern lediglich landschaftsrechtlicher Ausgleich erforderlich ist. Waldersatzflächen in Essen sind sehr rar, so dass der geplante Wald am Katernberger Bach später einem Verfahren zugeordnet werden soll, das Waldersatz auslöst.

Neben der Erfüllung des Kompensationsbedarfs sind die vorgeschlagenen Maßnahmen in Art und Umfang geeignet, den Forderungen nach gesunden Wohnverhältnissen in Hinblick auf die Ausstattung mit lebenden Gestaltungselementen zu entsprechen, ohne dabei die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung des direkten Wohnumfeldes jedes einzelnen Bewohners in einem nicht vertretbaren Maß einzuschränken.

Die im landschaftsplanerischen Begleitplan angeführten und angewandten Bewertungsverfahren für Eingriffe in Natur und Landschaft können immer nur rechnerische Bezugsgrößen liefern. Betrachtet man den Eingriff und die geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes aus landschaftsökologischer und landschaftsplanerischer Sicht, so ist das Konzept zur Kompensation der Eingriffsfolgen und zur Durchgrünung der neuen Baugebiete mit Bäumen im Straßenraum und auf öffentlichen Flächen als sinnvoll und funktionsgerecht zu bewerten.

6.2 tabellarische Kurzfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Für einige Freiflächen hinter der bestehenden Bebauung, die heute teils brach liegen, teils als Gärten genutzt werden, wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt.

Beschreibung der Umwelt:

Der direkte Eingriffsbereich des ca. 15 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 3 ha. Hierbei handelt es sich um Freiflächen hinter der bestehenden Bebauung. Das Ortsbild ist von der 1- bis 3-geschossigen Wohnbebauung der teilweise unter Denkmalschutz stehenden Zechensiedlung geprägt. Wesentliches Element im Erscheinungsbild der Siedlung ist die Durchgrünung mit großkronigen Bäumen, Hecken und Rasenflächen (Im Grund und Pestalozziweg).

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	nicht erhebliche Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der heutigen privaten Freiflächen Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche private Grünfläche im Bereich der Planstraße C; - Erhalt des Angers „Im Grund“ durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	nicht erhebliche Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Gehölzbeständen, Gebüsch und Einzelbäumen Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung des Straßenraumes - Begrünung der Nebenanlagen, Garagen und Carports - Festsetzung einer privaten Grünfläche an der Planstr. C - Erhalt der Grünfläche „Im Grund“ - Vollständige Kompensation auf externen Ausgleichsflächen
3. Schutzgut Boden	Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung und Zerstörung natürlicher Bodeneigenschaften Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung enger Baugrenzen - Zusammenfassung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

4. Schutzgut Wasser	Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none">- Behinderung der Neubildung von Grundwasser Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">- Ableitung des Niederschlagswassers in den Katernberger Bach (Bereich der Planstraße A)- Festsetzung eines max. mittleren Abflussbeiwertes von 0,7 für private Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sowie öffentliche Fuß- und Radwege
5. Schutzgut Luft	nicht erhebliche Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none">- Beeinträchtigung der luft-hygienischen Situation in Folge von Emissionen durch Hausbrand und Individualverkehr Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">- Beschränkung des Ausmaßes der Bebauung- Minderung durch Energiesparverordnung
6. Schutzgut Klima	nicht erhebliche Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none">- Verlust von kleinklimatisch positiv wirkenden Freiflächen- Erwärmung durch Aufheizen der Fassaden und Dächer Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">- Festsetzung einer aufgelockerten und gut durchgrüntem Bebauung- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche- Begrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen

	<ul style="list-style-type: none">- Begrünung der Nebenanlagen, Garagen und Carports
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	nicht erhebliche Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none">- Veränderung des Umfeldes der denkmalgeschützten Bebauung Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">- Höhenfestsetzungen gehen auf Bestand ein- Abstände zur Bestandsbebauung nehmen Rücksicht auf Denkmal
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Der Bebauungsplan baut auf dem in den so genannten "Mieterwerkstätten" entwickelten Bebauungskonzept auf. Das u. a. von den gewählten Mietervertretern und Vertretern der Viterro AG gemeinsam verabschiedete Bebauungskonzept stellt das Ergebnis eines Diskussionsprozesses dar, in den die beteiligten Akteure ihre jeweiligen Vorstellungen und Ziele eingebracht haben.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) wird im Rahmen der parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. VI/39/04 „Zollverein X“ den Zielen der Planung angepasst.

IX. Kosten und Finanzierung

Die durch dieses Vorhaben ausgelösten Kosten für Planungsleistungen und Gutachten sind von der Viterra AG als Eigentümerin der Flächen zu übernehmen.

Die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans ist mit weiteren Kosten, insbesondere für die Realisierung der öffentlichen Erschließung, die Umgestaltung der Grünfläche „Im Grund“, die Anlage der Fuß- und Radwege sowie der Grün- und Spielfläche an der Planstraße C und die Einrichtung einer Sicherungsanlage im Bereich des geplanten Bahnüberganges verbunden. Die Übernahme der Kosten für die Einrichtung dieser Anlagen und deren weitere Unterhaltung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Essen und der Viterra AG als Eigentümerin der Flächen zu regeln.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 6
Planen und Bauen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand