

**Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf
Nr. 5/02
„Holbecks Hof“**

Stadtbezirk: VII
Stadtteil: Steele

Begründung

Fassung vom 27.01.2003

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBI. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und



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
4. Landschaftsplan	9
5. Fachplanungen	9
IV. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	10
3. Infrastruktur	10
4. Entwässerung	10
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	11
6. Immissionsschutz	11
7. Bodenverunreinigungen	14
8. Bergbau	14
V. Planinhalte	16

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1	Art der baulichen Nutzung	16
1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	19
1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	20
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	21
1.6	Natur und Landschaft	22
1.7	Immissionsschutz	23
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	23
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	23
3.	Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)	24
4.	Hinweise	26
4.1	Städtebauliche Verträge	26
4.2	Städtische Satzungen	27
4.3	Gutachten	27
4.4	Kampfmittel	28
VI.	Städtebauliche Kenndaten	29
VII.	Umweltbericht	30
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	30
2.	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	30
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	31
3.1	Schutzgut Mensch	31
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	32
3.3	Schutzgut Boden	33
3.4	Schutzgut Wasser	34
3.5	Schutzgut Klima	35
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	35

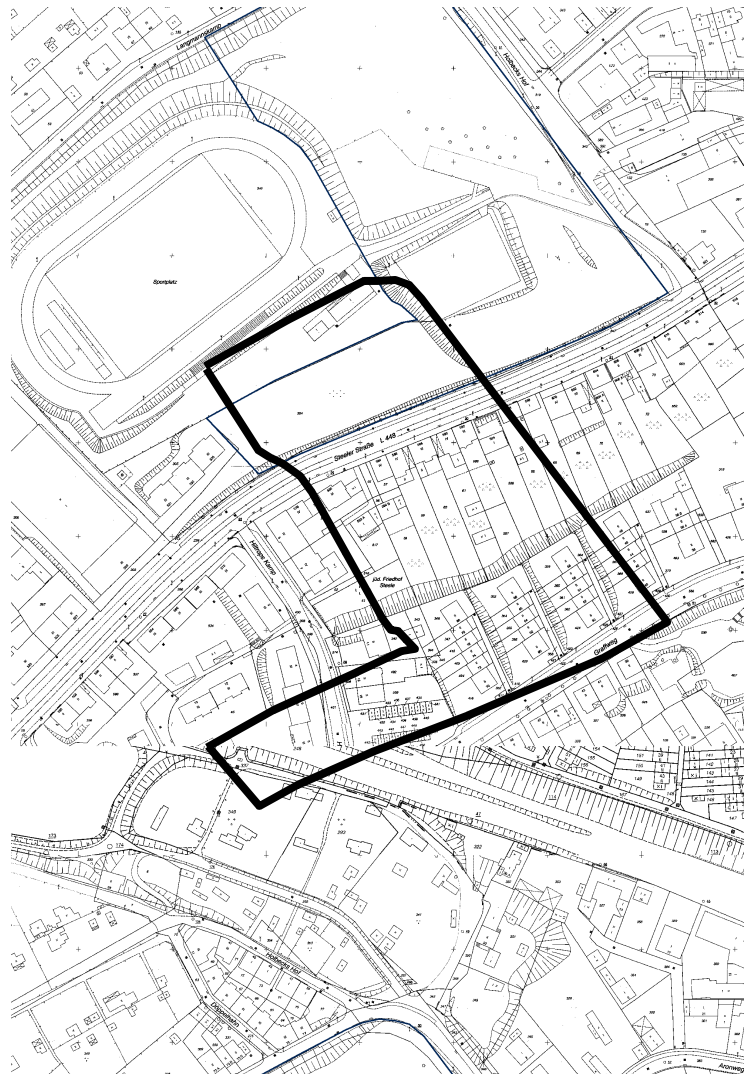
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	35
6.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
7.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	36
VIII.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	39
IX.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	40
X.	Kosten und Finanzierung	41

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/02 „Holbecks Hof“ befindet sich in Essen-Steele, Gemarkung Steele, Flur 4.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 304 und 346 mit einer Größe von ca. 30.600 m².

Der Geltungsbereich ist mit einer durchgezogenen Linie in dem unteren Plan dargestellt.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Firma BT-BAU-BERATER GmbH, Rhede, hat als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Weiterhin hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat den Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 20.09.2001 gefasst. Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger wurde ein entsprechender Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung abgeschlossen. Der Vorhabenträger hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen in Abstimmung mit der Stadt Essen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Mit Schreiben vom 05.11.2001 hat der Vorhabenträger seinen Antrag aus finanziellen Gründen zurückgezogen. Als neuen Vorhabenträger hat sich der Grundstückseigentümer für die Firma AS Wohnbau, Münster, entschieden. Durch den Wechsel des Vorhabenträgers werden die Planungsinhalte nicht berührt.

Der zwischenzeitlich erfolgte Wechsel des Vorhabenträgers wurde der Bezirksvertretung VII am 11.12.2001 und dem ASP am 06.12.2001 zur Kenntnis gegeben.

2. Entwicklungsziele

Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten als Ergänzung und Abrundung der bestehenden Wohnbebauung in Essen Steele, entlang der Steeler Straße und des Holbecks Hofes.

Die vom Vorhabenträger und Eigentümer zur Entwicklung vorgesehene Fläche wird zur Zeit teilweise als Sportanlage und als notwendige Stellplatzanlage für die Sportanlage genutzt. Das Plangebiet ist in Teilbereichen als Wald im Sinne des Gesetzes eingestuft. Durch eine Verlegung der Sport- und Stellplatzflächen und Teilnutzung des Waldes entsteht eine zusammenhängende Wohnbaufläche.

Der Vorhabenträger beabsichtigt hier die Schaffung von neuen preiswerten Wohnbauflächen für Familien. Die Planung sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern und Reihenhäusern an einer vom Holbecks Hof abgehenden Stichstraße, und die Errichtung von Geschossbauten direkt am Holbecks Hof vor.

Die beiden Geschossbauten werden dreigeschossig mit Staffelgeschoss und zur Straße orientierten Laubengängen ausgeführt; sie werden jeweils eine Länge von ca. 53 m und eine Tiefe von ca. 13 m haben. Die Wohnungen in diesen Gebäuden sind so konzipiert, dass durch Planung und Zuschnitt (seniorengerecht) die zukünftigen Bewohner Pflege- und Servicedienstleistungen rund ums Wohnen in Anspruch nehmen werden. Die vom Betreiber dieser Dienstleistungen benötigten Verwaltungsräumlichkeiten (ca. 300 m²), sowie Betriebs- und Gemeinschaftsräumlichkeiten werden in den Gebäuden integriert sein. Die Stellplätze für Personal, Bewohner und Besucher befinden sich auf dem Grundstück.

Die durch die baulichen Maßnahmen für die Wohnbebauung notwendige Verlegung des Kleinspielfeldes und der jetzigen ungeordneten Stellplatzsituation in diesem Bereich führt zu einer Verbesserung der Qualität des Kleinspielfeldes und der Stellplätze. Durch diese Planung ist dafür Sorge getragen, dass eine Trennung der Bereiche „Wohnen“ und „Sportplatzbetrieb“ erreicht wird; es entsteht kein Besucher- und Nutzerverkehr bei Spiel- und Trainingsbetrieb im Wohngebiet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Plangrundstück werden verkehrsberuhigt als Anliegerstraße zur Schaffung eines fußgänger- bzw. kinderfreundlichen Umfeldes ausgeführt.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, sodass eine Bebauung nur über die verbindliche Bauleitplanung möglich ist. Aus diesem Grund ist der Vorhabenträger bereit, mittels des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Planung durchzuführen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der GEP stellt die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar, so dass durch dieses Planverfahren die vorgegebene Zielsetzung erreicht wird.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen, stellt die Fläche als „Allgemeine Grün- und Freifläche“ mit den ergänzenden Darstellungen „Stadion“ und „Spielplatz Typ A“ dar.

Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (FNP-Änderung Nr. VII/34/1) entsprechend geändert worden.

3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen teilweise Bebauungspläne. Teilflächen werden von den Bebauungsplänen Nr. 20/68 „Steele - Altstadt“ und Nr. 12/82 „Steele - Altstadt, Bereich Steeler Straße, Holbecks Hof, 13. Änderung“ erfasst.

4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsplan.

5. Fachplanungen

Für das Plangebiet bestehen keine Fachplanungen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird im Süden durch die Steeler Strasse, im Osten durch den Holbecks Hof, im Norden durch den Langmannskamp und im Westen durch die Sportanlage gefasst. Das Umfeld ist im Norden und Süden von einer straßenbegleitenden Wohnbebauung und im Osten durch ein Gewerbegebiet geprägt. Die Fläche des Plangebiets ist unbebaut und wird in Teilen für die Sportanlage genutzt, d.h. hier ist das Kleinspielfeld und die Stellplatzanlage angeordnet; der Rest der Fläche ist als Wald im Sinne des Gesetzes eingeordnet.

2. Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk VII im Stadtteil Steele nordwestlich des Zentrumsbereichs dieses Stadtteils. Die Anbindung für den MIV ist durch die direkt das Plangebiet tangierende Steeler Strasse gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die ebenfalls auf der Steeler Strasse angeordnete Stadtbahn gegeben. Naherholungsgebiete und Freizeitflächen sind über ein vorhandenes Fuß- und Radwegenetz schnell erreichbar, so dass insgesamt gute Anbindungsmöglichkeiten gegeben sind.

3. Infrastruktur

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums Steele; dadurch sind kurze Wege zu allen vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, Einrichtungen des Dienstleistungsgewerbes und zu zahlreichen Geschäften des kurz- und mittelfristigen Bedarfs gegeben. Darüber hinaus ist eine gute Anbindung zur Innenstadt gegeben.

4. Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des ehemaligen Eickenscheidter Bachs, wobei das Plangebiet im Generalentwässerungsplan (GEP) „Huttrop“ nicht berücksichtigt ist. Der Generalentwässerungsplan

enthält jedoch Reserven für Wohnbauflächen, über die das geplante Wohngebiet abgedeckt ist.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist durch den Mischwassersammler DN 1300/1500 östlich des Plangebietes im Bereich Holbecks Hof sichergestellt.

Der GEP weist für die Zukunft eine Entflechtung des Eickenscheidter Bachs aus. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, werden die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem an den vorhandenen Mischwassersammler angeschlossen.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebiets kommt auf Grund der sehr geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht in Betracht.

Das anfallende Niederschlagswasser (Dach- und öffentliche Verkehrsflächen) wird dem Regenwasserkanal zugeführt.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet besteht zur Zeit im wesentlichen (ca. 77%) aus Waldflächen, die in Teilbereichen, z.B. entlang der Straße Langmannskamp und im westlichen Bereich der Steeler Straße erhalten bleiben.

Der durch das Planungsvorhaben bedingte Eingriff in den Waldbestand ist nach Art und Umfang mit dem Forstamt Mettmann abgestimmt worden und kann grundsätzlich, aufgrund seiner Funktion, ausgeglichen werden.

6. Immissionsschutz

Lärm

Im Plangebiet wirken die Geräuschemissionen durch Straßen- und Straßenbahnverkehr auf der Steeler Straße im Süden, durch die Sportanlage im Westen und durch die Betriebe im Gewerbegebiet „Holbecks Hof“ im Osten ein.

Unter der Voraussetzung, dass das Kleinspielfeld während der Ruhezeiten (ab 20 Uhr und Sonntags zwischen 13 und 15 Uhr) nicht genutzt wird, kann eine geringfügige Überschreitung (1db) des Immissionsrichtwertes vernachlässigt werden.

Die durch das Gewerbegebiet verursachten Geräuschemissionen stellen keine Belastung für die Einfamilienhäuser dar. Bei den Geschossbauten wird den

Geräuschemissionen durch Fassadengestaltung und Grundrissanordnung Rechnung getragen.

Durch die Geräuschemissionen der Steeler Straße werden die bau- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben bei den südlich gelegenen Einfamilienhäusern zum Teil wesentlich überschritten. Hier wird durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Steeler Straße und durch ergänzenden passiven Schallschutz bei einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Bereich von Aufenthaltsräumen Abhilfe geschaffen.

Klima

In der Neuauflage der gesamtstädtischen Klimaanalyse Stadt Essen (Stand: Juni2001) ist für das Plangebiet das Klimatop „Parkklima“ ausgewiesen. Bei diesem Strukturtyp bewegen sich die klimatischen Verhältnisse zwischen dem des Freilandklimas und dem des Waldklimas. Charakteristische Merkmale eines Parkklimatops sind ein gedämpfter Tagesgang der Lufttemperaturen und der Windgeschwindigkeiten, lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten (Oasen-Effekt) sowie eine bioklimatische Wohlfahrtswirkung durch eine geringe thermische und bioklimatische Belastung am Tage. Zudem wirkt das Blätterdach der Bäume als Filter gegenüber Luftschadstoffen, wobei Luftverunreinigungen durch trockene und nasse Deposition gebunden werden. Der Planbereich ist Bestandteil einer als Klimaschutzzone A ausgewiesenen Fläche. Die Klimaschutzzone A umfasst lokale klimarelevante innerstädtische Grün- und Parkflächen einschl. ihrer Kaltluftabflüsse, die eine klimatische Ausgleichsfunktion im Nahbereich von Lasträumen erfüllen oder aufgrund ihrer Oasen-Wirkung einen besonderen Stellenwert als wohnnahes Erholungsgebiet mit hoher bioklimatischer Wohlfahrtswirkung aufweisen. Aufgrund der besonderen topographischen Situation des Essener Stadtgebietes und der Nähe zum Wirkraum unterliegen die Klimaschutzzonen A der höchsten Schutzbedürftigkeit.

Mit einem Siedlungsflächenanteil von ca. 60% heben sich die Stadtteile Steele und Kray durch ein deutlich ausgeprägtes Stadtklima von den anderen Stadtteilen des Stadtbezirkes VII ab, wobei das Stadtteilzentrum Steele durch die ungünstige topographische Lage im Seitental der Ruhr einer erhöhten Immissions- und bioklimatischen Belastung unterliegt. Im Rahmen der

Untersuchungen zur Neuauflage der Klimaanalyse wurde jedoch auch eine starke Überlagerung der nächtlichen Überwärmung durch reliefbedingte Kaltluftströme ersichtlich, deren Abfluss trotz der dichten Mischbebauung durch die Talausformung in Richtung des Steeler Stadtteilzentrums begünstigt wird. Hierbei ist insbesondere dem Parkfriedhof und seinen angrenzenden Grünflächen entlang der Bahnlinie eine hohe Kaltluftproduktion zuzusprechen, deren thermische Ausgleichswirkungen bis in das Stadtteilzentrum von Steele zu erwarten sind. Es ist davon auszugehen, dass der Kaltluftabfluss über das Plangebiet erfolgt

Luft/-hygiene

Aktuelle Daten aus staatlichen Immissionsmessungen zur Beschreibung der Immissionssituation im Plangebiet sind nicht verfügbar, da mit Beginn des Jahres 1993 das Messgebiet neu festgelegt wurde mit der Folge, dass auch für den hierzu betrachtenden Planbereich keine Messungen mehr erfolgen. Zur Beschreibung der lufthygienischen Situation werden daher die Ergebnisse des Energiekonzeptes Essen herangezogen.

Der Wärmeatlas des ENK weist für diesen Stadtteilbereich eine Versorgung mit Energie zur Deckung des Raumwärmebedarfs aus, die zu 41,4% leitungsgebunden (Gas = 32,5% , Strom = 8,9% und- zu 58,6% nicht leitungsgebunden (Öl/Kohle) erfolgt. Obwohl der Energieeinsatz hier im Steeler Stadtteilbereich 4 mit rd. 16,5 Mio kWh/a deutlich unter dem Energieverbrauch der anderen neun Steeler Stadtteilbereiche liegt, fällt die Emissionsbilanz für diesen Stadtteilbereich nicht dementsprechend positiv aus. So zeigt ein Vergleich aller Steeler Stadtteilbereiche untereinander, dass hier nach den Stadtteilbereichen 6, 7, 3 und 2 mit die höchsten Emissionen an Staub, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid anfallen. Zurückzuführen ist diese ungünstige Emissionsbilanz auf den Einsatz noch großer Mengen nicht leitungsgebundener Energieträger zur Deckung des Raumwärmebedarfs

7. Bodenverunreinigungen

In der Nähe des Plangebietes befinden sich -getrennt durch die Straße Holbecks Hof- das ehem. Hauptareal der o.g. Zeche Johann Deimelsberg 1/2 sowie die ehem. Steeler Maschinenfabrik Franz Anderle. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse nicht ersichtlich. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Kataster-Nr. 34/1.01 erfasst. Es handelt sich hierbei um einen Teil der Bergehalde der ehem. Zeche Johann Deimelsberg 1/2. Im Auftrag der Stadt Essen führte ein unabhängiges Ingenieurbüro im Jahre 1995 für die v.g. Zeche eine Gefährdungsabschätzung durch. Dabei wurde auch der Bereich der Bergehalde untersucht. Demnach sind hier Anschüttungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten vorhanden, die aus Bauschutt, umlagertem Boden, Bergematerial, Kohle und Holz bestehen. In einer Sondierbohrung (RKS 5) wurde ein Arsengehalt von 26 mg/kg nachgewiesen, der den Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen (25 mg/kg) überschreitet. Darüber hinaus liegen verschiedene Untersuchungsberichte des Ing.-Büros Schoof vor, die auch zum Ergebnis kommen, dass das Plangebiet mit einer Anschüttung versehen ist. Im „3. Bericht“ wird eine Analyse für die Asphaltdecke der Zufahrtstrasse vorgelegt, die für die Probe „16/1“ einen Wert von 6,3 mg/kg für den Parameter Benzo(a)pyren ausweist. Sicher wird diese Asphaltdecke im Rahmen der Bebauung zurückgebaut, aber der Prüfwert der BBodSchV für Wohngebiete liegt bei 4 mg/kg, so dass hier ebenfalls eine Überschreitung festgestellt werden muss. Grundsätzlich sprechen die festgestellten Untersuchungsergebnisse nicht gegen eine Wohnnutzung. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell weitere Schadstoffnester angetroffen werden können.

8. Bergbau

Das o. a. Baugebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Katharina“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen Distriktsfeld „Neu Essen“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Katharina“ ist die RAG AG, des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ die MAN AG. Nach den vorliegenden Unterlagen ist

im Bereich des Baugebietes in dem Bergwerksfeld „Neu Essen“ kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus diesem Bergwerksfeld auf das Baugebiet ist danach nicht zu rechnen.

Einer vorgenommenen Projektion zur Folge streichen im Bereich des Baugebietes die Flöze Mausegatt, Kreftenscheer 1, Kreftenscheer 2, Geitling, Finefrau und Finefrau-Nebenbank unter einer ca. 20 m bis 24 m mächtigen Kreidemergel-Deckgebirgsschicht inklusive Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche aus. Die Flöze fallen mit ca. 55gon bis 63gon nach Süden ein. Das Baugebiet befindet sich somit im sogen. „Hangenden“ und im „Liegenden“ der genannten Flöze. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter tagesnahe Hohlräume und Verbruchzonen im einwirkungsrelevanten Teufenbereich der Flöze vorhanden sind. Die Frage, ob und inwieweit im Bereich des Baugebietes oberflächennaher Bergbau möglicherweise bis in den tagesnahen Bereich reichend umgegangen ist, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann, lässt sich letztendlich erst nach der Durchführung von Baugrunduntersuchungen (z. B. Bohrungen) abschließend beantworten.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Konzept sieht die Errichtung von Gebäuden als Einfamilienhäuser in Form von Hausgruppen, Doppelhäusern und freistehenden Häusern und Geschossbauten (Wohnungen sowie Büroflächen) entlang des Holbecks Hofs vor.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen (Sportanlage, Gewerbegebiet, Steeler Straße) und dem geplanten Nutzungskonzept entsprechend, wird das gesamte Plangebiet als WA Gebiet festgesetzt und unterteilt in:

WA1 Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhäusern oder Hausgruppen

WA2 Bebauung mit Geschossbauten, Wohnungen, Büroflächen

1.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen (§ 1 BauNVO)

Die Einschränkung der Nutzungszulässigkeiten sollen den städtebaulichen Zielsetzungen (Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Bereich WA 1, Seniorenwohnungen mit dazugehörigen Nutzungen im WA 2 Bereich) ausdrücklich Rechnung tragen.

Zulässig im WA1 sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Zulässig im WA2 sind:

- Wohngebäude

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

1.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude für das Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Bereich WA 1 zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die geplante Siedlungserweiterung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, das überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist und stellt einen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an dieser Wohnform und des entsprechenden Baulandes dar. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, in ca. 30 - 40 % der Fälle vorgenommen (bei 100 Bauanträgen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, bei Reihenhäusern fast gar nicht, werden in ca. 30 Fällen Einliegerwohnungen beantragt), so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) entsprechend in der Planung berücksichtigt wurden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Für den Baugebietsbereich WA1 wird die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Im Baugebietsbereich WA2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 begrenzt.

Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebiets und orientiert sich an der Dichtestruktur der angrenzenden Bebauung.

Die Bebauung mit Einfamilienhäusern an den Planstrassen ist so angelegt, dass der vorhandene Baumbestand als Abschirmung und Einfassung erhalten bleibt und die geplante Bebauung zur umgebenden Wohnbebauung eine Auflockerung darstellt.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit wird eine der Topographie entsprechende Höhenentwicklung innerhalb des Wohngebietes gewährleistet. Bezugspunkt für selbige ist die Oberkante der geplanten Straßengradiente bzw. die der Straße „Holbecks Hof“ und die in Teilflächen festgesetzten Geländehöhen.

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Plangebiet wird für die Geschossbauten (WA2) und für die Einfamilienhäuser (WA1) die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, so dass eine Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an kosten- und flächensparende Bauweise und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Bereich des Holbecks Hofs wird auf Grund der Topographie und der Wohnbebauung in der Umgebung, für die Geschossbauten die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 (WA2) als Höchstgrenze, im restlichen Plangebiet für die Einfamilienhäuser auf 2 (WA1) als Höchstgrenze festgelegt.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Für die Geschossbauten wird eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 (WA2), für die Einfamilienhäuser eine GFZ von 0,8 (WA1) festgesetzt, so dass eine Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an kosten- und flächensparende Bauweise und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

1.2.4 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen

Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundstücksnutzung hinsichtlich der GRZ- und GFZ-Berechnung des WR1, (Hausgruppen d.h. Reihenmittelhäuser mit relativ kleinem Grundstück), wird festgesetzt:

Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise im Plangebiet orientiert sich an der Umgebung sowie an den städtebaulichen Zielen.

Im Plangebiet wird für den Bereich der Einfamilienhäuser eine offene Bauweise (WA1), für den Bereich der Geschossbauten eine geschlossene Bauweise (WA2) festgesetzt. Die Einfamilienhäuser sind als Hausgruppen oder Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

*Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)*

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen verwiesen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dies erfolgt überwiegend durch Garagen in den seitlichen Abstandflächen, wobei vor den Garagen jeweils ein zweiter Stellplatz angeordnet wird. So werden pro Wohneinheit 2 private Stellplätze gewährleistet.

1.4.1 Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer maximalen Grundfläche von 7,50m²/je Baugrundstück und einer maximalen Firsthöhe von 2,50m, zulässig.

Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind feste Einfriedungen im Bereich der Terrassen in einer Tiefe von 3,00m und einer Höhe von 2,00m zugelassen.

1.4.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gem. §6 Abs.11 BauO NRW zulässig .

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.5.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes dienen ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr und werden als verkehrsberuhigte Anliegerstraße festgesetzt. Im Südwesten erhält das Plangebiet einen zusätzlichen Anschluss von der Steeler Straße, wodurch insbesondere für Rollstuhlfahrer eine verbesserte Erreichbarkeit gewähren soll. Dieser Weg soll auch als Notzufahrt genutzt werden. Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen wurde besonders auf geringen Flächenverbrauch geachtet.

Im Hinblick auf die geplante Verbreiterung der Steeler Straße wird im Plangebiet die notwendige Verkehrsfläche festgesetzt. Die zukünftige Breite der Steeler Straße beträgt insgesamt 26,00m. In der vorgenannten Breite ist für zu erstellende Böschungsflächen eine Breite von 4,00m vorgesehen.

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12/82 „Steele - Altstadt, Bereich Steeler Str., Holbecks Hof,13. Änderung“, in dem die neue Führung der Straße Holbecks Hof festgesetzt ist. Mit Baubeginn des neuen Plangebietes wird auch der Holbecks Hof entsprechend den Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan ausgebaut, so dass die Erschließung der Gewerbebetriebe am Aronweg auch weiterhin gesichert ist.

1.5.2 *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Um die rückwärtige Erreichbarkeit der Einfamilienreihenhäuser (Gärten) über einen „Dungweg“ zu ermöglichen ist hier ein „Gehrecht zugunsten der Anlieger“ festgesetzt. Zur Sicherung der Zufahrt zu den Gemeinschaftsgaragen und der Erschließung wird ein „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger“, bzw. zusätzlich ein „Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger“ festgesetzt.

Für die neue Erschließung, bzw. die neuen Gemeinschaftsstellplätze der Sportanlage wird ein „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger“, sowie ein „Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger“ festgesetzt.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Öffentliche und Private Grünflächen

Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind unterschiedliche Grünflächen festgesetzt. Die Flächen, die aufgrund ihrer Größe und Lage und Nutzung der Allgemeinheit dienen werden als „Öffentliche Grünfläche“ den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“ (Kinderspielplatz Typ B) sowie Sportanlage festgesetzt.

Die restlichen Grünflächen dienen ausschließlich dem Vorhaben und werden daher als „private Grünflächen“ festgesetzt.

Ein detaillierter Freiraum- und Grüngestaltungsplan für diese Fläche wird in Abstimmung mit den Fachämtern Bestandteil des Durchführungsvertrages.

1.6.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, sind vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen sowie Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, um möglichst viel Oberflächenwasser zurückzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 10 cm betragen.

1.7 Immissionsschutz

Wesentliche Überschreitungen der bau- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind durch den Straßenverkehr auf der Steeler Straße zu erwarten. Hier wird eine Lärmschutzwand zu weitreichendem Schutz der Außenwohnbereiche und ein ergänzender passiver Schallschutz für Fenster, Wände und Dachflächen von Aufenthaltsräumen ausgeführt.

Die Lärmschutzwand wird entlang der Steeler Straße geführt; beginnend an der südöstlichen Ecke der Bebauung bis zur südwestlichen Ecke der Garagen am Wendehammer der Planstraße A 3. Die Länge beträgt ca. 65 m, die Höhe beträgt 3m.

Im Bereich Holbecks Hof wird zum Schutz gegen den Gewerbelärm folgendes festgesetzt. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Die offene, durchgrünte Struktur des Plangebietes wird durch die dem Straßenraum direkt angegliederten Vorgartenflächen geprägt. Aufgrund der Topografie ist es auch möglich auf einen großen Teil der Garagendächer zu schauen. Die Festsetzungen stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen und Dachflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, sind vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen sowie Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfamilienhäuser im Bereich WA1 wird durch die Festsetzung der Dachform „Satteldach“ in giebel- und traufständiger Ausrichtung erreicht.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Farbgebung der Dach- und Wandflächen und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaues WA2 ist das „Flachdach“ als Dachform festgesetzt. Hierdurch ergibt sich ein guter Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen Topographie.

- Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf die Farbgebung der Dach- und Wandflächen einheitlich zu gestalten.
- Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

3. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Kataster-Nr. 34/1.01 erfasst. Es handelt sich hierbei um einen Teil der Bergehalde der ehem. Zeche Johann Deimelsberg 1/2. Das gesamte Plangebiet ist mit einer Anschüttung in unterschiedlichen Mächtigkeiten teilweise bis 3,8 m versehen, die sich aus verschiedenen Materialien

u.a. Bergematerial, Bauschutt, Asche- und Schlackestückchen, umlagertem Boden und Kohle zusammensetzt.

- Im gesamten Planbereich dürfen sämtliche Erdarbeiten nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen fachlich begleitet werden.
- Anfallendes kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (Ordnungsamt) nachzuweisen.
- Für den Fall, dass kontaminiertes Aushubmaterial in nicht unerheblichem Umfang an Ort und Stelle gesichert eingebaut werden soll, ist ein Sanierungsplan entsprechend der Regelungen im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erstellen.
- In den von der Bebauung freigehaltenen Bereichen ist sicher zu stellen, dass in künftigen Hausgärten mindestens 0,60m sowie auf künftigen Grünflächen und den Kinderspielflächen mindestens 0,35m für die jeweilige Nutzung geeigneter Boden gem. den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ansteht ggf. ist entsprechend unbelasteter Boden einzubauen/aufzutragen. Die Unbedenklichkeit der Böden auf den Freiflächen bzw. der ordnungsgemäße Bodenauftrag/Austausch ist durch den Gutachter zu dokumentieren.

Die Maßnahme ist vor Satzungsbeschluss öffentlich rechtlich gesichert worden.

- Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall Auflagen, Nebenbestimmungen und ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden.

2. Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In Teilbereichen ist nicht auszuschließen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Vereinbarkeit mit der Nutzung Wohnungsbau ist grundsätzlich gegeben. Im Zuge von Gründungsarbeiten festgestellte Hohlräume sollten unverzüglich verfüllt werden. Grubenbaue unbekannter Herkunft sind nicht auszuschließen.

4. Hinweise

4.1 Städtebauliche Verträge

Voraussetzung zur Wirksamkeit der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger, der alle Voraussetzungen, Bedingungen und Bindungen für eine zeitlich gebundene Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen auch außerhalb des VEP - Gebietes sicherstellt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird durch den Vorhabenträger übernommen. Er verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die entsprechenden Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrags zur Realisierung der entsprechenden Maßnahmen.

4.2 Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder“ vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997)

4.3 Gutachten

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

Ökoplan
Bredemann, Fehrmann, Kordges & Partner
Husmannshofstraße 10
45143 Essen

Gutachten Geräuschemissionen durch Straßenverkehr,
Gewerbebetrieb und Sportanlagen:

RWTÜV Systems GmbH
Kurfürstenstraße 58
45138 Essen

Baugrundgutachten, Altlastengutachten:

Ingenieurbüro für Baugrund und Bodenmechanik
Dipl.-Ing. Hermann Schoof
Frankenstraße 228
45134 Essen

Verkehrstechnische Untersuchung:

gevas
Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und
Verkehrstechnik mbH
München-Essen-Berlin
Niederlassung Essen

Kruppstraße 82-100
45145 Essen

4.4 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen

4.5 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) verwiesen werden.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Flächenbilanz	
	Fläche (m ²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	30.600
Nettobauland <small>Gesamt</small>	4.986
Bestand	-
Wohnen	4.378
Dienstleistungen	405
Gewerbe	-
Versorgung	203
Grünflächen <small>Gesamt</small>	20.275
Restwaldfläche (wird Grünfläche)	11.039
Öffentliche Grünflächen Spielfläche Typ B Private Grünflächen	9.236
Erschließung <small>Gesamt</small>	5.339
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	2.555
ÖV besonderer Zweckbestimmung	2.784

Nutzungskennziffern		
	WE	BGF (m ²)
Wohnen	75	10.848
Dienstleistungen		405
Gewerbe		203

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich in Essen-Steele, Gemarkung Steele, Flur 4; es umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 304 und 346 mit einer Größe von ca. 30.600 m² und ist zur Zeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt hier die Schaffung von neuen preiswerten Wohnbauflächen für junge Familien. Die Planung (WA1) sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in Hausgruppen, an einer vom Holbecks Hof abgehenden Stichstraße und die Errichtung von Geschossbauten (WA2) direkt an der Straße „Holbecks Hof“ vor.

Die öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Plangrundstück werden verkehrsberuhigt als Anliegerstraße in Spielstraßenqualität zur Schaffung eines fußgänger- bzw. kinderfreundlichen Umfeldes ausgeführt.

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Stadtökologischen Beitrages für den Essener Norden (STÖB) (Stadt Essen, Entwurf Stand 2000), ist aber nicht Bestandteil des grünen Grundgerüsts, sondern hat einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum westlich angrenzenden Landschaftskomplex „Parkfriedhof-Statropsaue-Eickenscheidter Busch“

Der Großteil der Fläche (2,35 ha, bzw. ca. 77 %) ist als Wald im Sinne des Gesetzes eingeordnet.

Bei der Waldfläche auf dem Plangebiet handelt es sich um einen heterogen ausgebildeten Mischwald aus mehreren einheimischen Laubbaumarten, in dem unterschiedlich ausgeprägte Lichtungen vorkommen. Die Waldbereiche haben für die Umgebung eine mittlere stadtgestalterische Wertigkeit und eine mittlere Erholungsbedeutung.

Gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen (KVR 1992) wird das Plangebiet dem Klimatop „Stadtrandklima“ zugeordnet. Wegen des hohen

Waldanteils zeichnet sich das Plangebiet durch relativ günstige lokalklimatische Bedingungen aus und wird durch ein überwiegend positives Bioklima charakterisiert.

Die vorliegenden Bodenverhältnisse sind teilweise durch Mutterboden, teilweise durch künstliche Auffüllungen mit Bauschutt, bis max. 3,8 m Mächtigkeit geprägt.

Die in den Auffüllungen vorzufindenden Verunreinigungen werden als nicht gravierend eingestuft und stellen keine Einschränkung für eine Wohnbaunutzung dar.

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

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Im Plangebiet werden durch Geräuschemissionen der auf der Steeler Straße anzutreffenden Verkehre (PKW, LKW und Straßenbahn) sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSch V wesentlich überschritten.

Durch die im Gutachten des RWTÜV gemachten Vorschläge im Hinblick auf Lärmschutzmaßnahmen für das Bebauungsgebiet (Lärmschutzwand von ca. 65,- m Länge und 3,- m Höhe entlang der Steeler Straße in Verbindung mit abgestuften Lärmpegelbereichen von 4 bis 3 im südlichen Teil des Plangebiets) können die Beeinträchtigungen in ausreichender Weise minimiert werden.

Die Geräusche des an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiets führen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den geplanten Einfamilienhäusern (WA1). An den unmittelbar an das Gewerbe angrenzenden Geschossbauten (WA2) wird durch die Bauweise und Ausrichtung des Gebäudes, wie Laubenganganordnung zum Gewerbegebiet, die Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur Südwestseite in Verbindung mit der geplanten Fassadengestaltung, ein optimaler Schutz vor den Geräuschemissionen gewährleistet.

Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuschemissionen der Sportanlage müssen nicht getroffen werden, da lediglich

Sonntagmittags im Dachgeschoss einzelner Wohnhäuser am Westrand des Plangebiets eine geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes zu konstatieren ist. Es ist mit dem Betreiber (Stadt Essen) geregelt, dass das Kleinspielfeld während der Ruhezeiten (ab 20 Uhr und Sonntags zwischen 13 und 15 Uhr) nicht genutzt wird.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Im Plangebiet sind sieben Biotoptypen anzutreffen, die betreffend ihres Flächenanteils und ihrer Wertigkeit eine höchst unterschiedliche Charakteristik aufweisen:

Die sowohl durch ihren Flächenanteil von 77 % größte, als auch im Bezug auf Biotopwertigkeit „hoch“ einzuordnende Fläche ist der Biotoptypus „Mischwald/Lichtung“ (1). Es handelt sich hierbei um einen heterogen ausgeprägten Mischwald aus mehreren einheimischen Laubbaumarten. Die Fläche ist nicht nur hinsichtlich ihrer Biotoptypologie, sondern auch im Sinne des Gesetzes als Wald eingeordnet.

Der Biotoptyp „Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume und mittleres Baumholz“ (2) ist in seiner Biotopwertigkeit als „mittel“ einzustufen und hauptsächlich entlang der Ränder, bzw. der Erschließung innerhalb des Plangebietes anzutreffen.

Geringe Flächenanteile werden von dem in Biotopwertigkeit als „mittel“ eingestuften Biotoptypus „Gebüsch“ (3) mit einem Flächenanteil von 1,3 % und von dem in Biotopwertigkeit als „gering“ eingestuften Biotoptypus „Hochstaudenflur“ (4) mit einem Flächenanteil von 2,2% eingenommen, letztere kommen vornehmlich in Verbindung mit den Waldflächen vor.

Mit einer „geringen“ Biotopwertigkeit ist auch der Biotoptypus „Rasenfläche der Sportplatzanlage“ (5) mit einem Flächenanteil von 5,8 % eingestuft, der als intensiv gepflegte Rasenfläche ausgebildet ist.

„Sehr geringe“ Biotopwertigkeit sind dem „Kleinspielfeld der Sportanlage“ (6) mit 8,5 % Flächenanteil und den asphaltierten

„Weg/Straße/Parkplatz“ (7) mit einem Flächenanteil von 5,2 % zugeordnet.

Die Natürlichkeit der anzutreffenden Biotoptypen (1)-(4) ist als „naturfern“, bei den Biotoptypen (5) und (6) als „naturfremd“ und bei (7) als „künstlich“ einzuordnen.

Die Struktur- und Artenvielfalt stuft sich von „mäßig hoch“ bei (1)-(3), über „gering“ bei (4) und „sehr gering“ bei (5) und (6), nach „äußerst gering“ bei (7) ab.

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe werden durch die nur in den notwendigen Bereichen vorgenommene Fällung des Waldes minimiert; zusätzlich wird durch die von der unteren Forstbehörde geforderte Waldersatzfläche von ca. 2,35 ha in unmittelbarer Nähe ein Ausgleich geschaffen.

3.2.3 Die Waldbereiche des Plangebiets prägen als grüne Kulisse den Stadtbildcharakter, tragen zu einer stadtgestalterischen Einbindung der Sportanlage bei und erhöhen den Wohnwert des angrenzenden Quartiers. Für spielende Kinder bewirken die Waldbereiche einen hohen Erlebniswert. Zusätzlich erfüllen die Waldbereiche Entlastungsfunktionen durch Minderung vorhandener Emissionsbelastungen (z.B. Lärm).

Es handelt sich um einen Bereich mittlerer stadtgestalterischer Wertigkeit mit mittlerer Erholungsbedeutung.

Durch weitgehend minimierte Eingriffe in die vorhandene Grünstruktur gerade in den stadtgestalterisch wirksamen Randbereichen des Plangebiets soll einem vollständigen Wegfall der „grünen Kulisse“ entgegengewirkt werden.

Durch die Eingriffe des Vorhabens im Bereich der Sportanlage, z.B. durch Verlegung des Kleinspielfeldes und der notwendigen Stellplätze, werden die funktionalen Zusammenhänge der Sportanlage deutlich verbessert.

3.3 Schutzgut Boden

3.3.1 Im Plangebiet wird es durch die Bebauung und Straßenerschließung zu einer Neuversiegelung von ca.

1/3 der Fläche kommen. Es kommt zu einem Funktionsverlust des Bodens als Lebensraum für Fauna und Flora, sowie zum Verlust der Schutz- und Regulierungsfunktion des Wasserhaushalts.

Die vorliegenden Bodenverhältnisse sind durch natürlich gewachsenen Boden, teilweise durch künstliche Auffüllungen aus Schluff, durchsetzt mit Bauschutt, bis max. 3,8 m Mächtigkeit geprägt; unter beidem vorzufinden ist tiefgründiger Grobschluff, feinsandig, tonig (Lösslehm); darunter befindet sich als alte Bachablagerungen umgelagertes, sandig-toniges Schluffmaterial mit feinen Sandsteinstückchen.

Auf Grund der sehr geringen Durchlässigkeit des Bodens ist im Regelfall davon auszugehen, dass keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Die im Plangebiet anstehenden Böden sind in ihrer Grundwasserschutzfunktion auf Grund ihrer natürlichen Bodenfunktionen „hoch“ zu bewerten; ihre Bedeutung für den Boden-Wasserhaushalt wird als „mittel“ bis „hoch“ eingeschätzt.

Da bedingt durch den KF-Wert des Bodens von 1×10^{-7} m/sec. eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, erfolgt die Entwässerung des gesamten Plangebietes im Trennsystem. Zur Minimierung der Einleitungsmenge wird die Nutzung des Niederschlagswassers für WC-Spülung und Gartenbewässerung angestrebt. Geringe Wassermengen (z.B. Garagendächer wenn diese extensiv begrünt werden) sollen oberflächennah versickert werden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels durch die Einleitung des Niederschlagswassers in das Trennsystem ist nicht zu erwarten, da aufgrund des ungünstigen KF-Wertes des Bodens, der Steilheit des Geländes (Hanglage bis ca. 13%) der Zufluss des Niederschlagswassers zum Grundwasser äußerst gering ist.

3.5 Schutzgut Klima

Die Waldflächen des Plangebiets bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Luftregeneration durch Schadstofffilterung); zusätzlich trägt das Plangebiet zu einer Frischluftversorgung des Steeler Innenstadtbereichs bei (Kaltluftschneise).

Trotz dieser als „insgesamt hoch“ eingestuften lokalklimatischen Ausgleichsbedeutung, erfüllt das Plangebiet keinerlei übergeordnete Ausgleichsbedeutung für das größere Stadtgebiet.

Gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen (KVR 1992) wird das Plangebiet dem Klimatop „Stadtrandklima“ zugeordnet. Aufgrund der guten Durchgrünung ist von einem überwiegend positiven Bioklima auszugehen.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes- entlang der Straße „Holbecks Hof“ verläuft eine Kaltluftschneise, die eine Anbindung an den stadtklimatisch stark belasteten Innenstadtbereich von Essen-Steele hat. Alle Grünflächen wie auch die geplante Bebauung sind so ausgerichtet, dass die vorgenannte Kaltluftschneise in ihrer Funktion kaum beeinträchtigt wird.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes sind alternative städtebauliche Entwürfe untersucht worden. Die Bebauungsvarianten unterscheiden sich in Anordnung und Dichte der Bebauung sowie der Erschließungsanlagen. Aufgrund der geringeren Dichte, der organischen Struktur der Freiflächengestaltung und nicht zuletzt aufgrund der Anregung aus der Bürgerbeteiligung, wurde das vorliegende städtebauliche Konzept weitergeführt.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben

7. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Schaffung von neuen preiswerten Wohnbauflächen für Familien.

Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in Hausgruppen und 2 Geschossbauten.

Verlegung von Sport- und Stellplatzflächen einer Sportanlage.

Größe ca. 30.600 m²

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet wird im Süden durch die Steeler Strasse, im Osten durch den Holbecks Hof, im Norden durch den Langmannskamp und im Westen durch die Sportanlage gefasst.

Das Umfeld ist im Norden und Süden von einer straßenbegleitenden Wohnbebauung und im Osten durch ein Gewerbegebiet geprägt.

Die Fläche des Plangebiets ist unbebaut und wird in Teilen für die Sportanlage genutzt, d.h. hier ist das Kleinspielfeld und die Stellplatzanlage angeordnet; der Rest der Fläche ist als Wald im Sinne des Gesetzes eingeordnet.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none">• Lärmimmissionen durch Sportanlage und Straße Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <p>Aktive und Passive Schallschutzmaßnahmen</p>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none">• Verlust von Waldbereichen und raumprägenden Einzelgehölzen/Baumreihen Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">• Erhaltung randlicher Gehölzbestände und nicht überbauter Waldbereiche, Festsetzung als private und öffentliche Grünflächen• Schaffung von Waldersatzflächen
3. Schutzgut Boden	Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none">• Flächenversiegelung durch Überbauung• Dauerhafte Umwandlung einer Waldfläche Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">• Minimierung des Versiegelungsgrades durch eine durchgängige GFZ von 0,4 und Grünfestsetzungen.

<p>4. Schutzgut Wasser</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung durch Überbauung <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimierung des Versiegelungsgrades durch eine durchgängige GFZ von 0,4 und Grünfestsetzungen.
<p>5. Schutzgut Luft</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Umwandlung einer Waldfläche <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2/3 der Gesamtflächen bleiben als Grünflächen erhalten • Schaffung von Waldersatzflächen.
<p>6. Schutzgut Klima</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage von Geschossbauten im Bereich einer Kaltluftschneise <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch öffentliche und private Grünflächen sowie die Ausrichtung der Bebauung, der Schaffung von Waldersatzflächen im Nahbereich, wird die Kaltluftschneise nur geringfügig beeinträchtigt.
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.</p>
<p>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten</p>	<p>Es sind in umfangreichem Maße Alternativen untersucht worden.</p>

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 5/02 „Holbecks Hof“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 20/68 „Steele - Altstadt“
- Nr. 12/82 „Steele - Altstadt, Bereich Steeler Str., Holbecks Hof, 13. Änderung“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/02 „Holbecks Hof“ betreffen.

X. Kosten und Finanzierung

Der Ausbau der öffentlichen Straße im Verfahrensgebiet wird vom Vorhabenträger durchgeführt und ist einschließlich der Übernahme durch die Stadt Essen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Kosten für Ersatz und Ausgleich von Wald werden vom Vorhabenträger getragen und ist gleichfalls im Durchführungsvertrag, einvernehmlich mit der Unteren Forstbehörde geregelt.

Amt für Stadtplanung
für
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen und Bauen

Thomas Franke
Best

Hans - Jürgen

Amtsleiter
vorstand

Geschäftsbereichs