

# Bebauungsplan Nr. 04/02 „Beisenstraße“

Stadtbezirk: VI  
Stadtteil: Katernberg

## Begründung

Fassung vom **20.10.2003**

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>5</b>
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	5
<b>III. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
1. Landes- und Regionalplanung	6
2. Flächennutzungsplan	6
3. Bebauungspläne	6
4. Landschaftsplan	6
5. Fachplanungen	6
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
1. Städtebauliche Situation	7
2. Verkehr	7
3. Infrastruktur	7
4. Entwässerung	7
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
6. Immissionsschutz	8
7. Bodenverunreinigungen	10
<b>V. Planinhalte</b>	<b>11</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
1.1 Art der baulichen Nutzung	11

1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	12
1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	13
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
1.6	Natur und Landschaft	14
<b>2.</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW	15
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>15</b>
3.1	Städtische Satzungen	16
3.2	Gutachten	16
3.3	Kampfmittel	16
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>17</b>
<b>VII.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	18
2.	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	18
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	18
3.1	Schutzgut Mensch	18
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	19
3.3	Schutzgut Boden	19
3.4	Schutzgut Wasser	20
3.5	Schutzgut Luft	20
3.6	Schutzgut Klima	20
3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	21
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	21
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	21
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	22
<b>VIII.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>25</b>

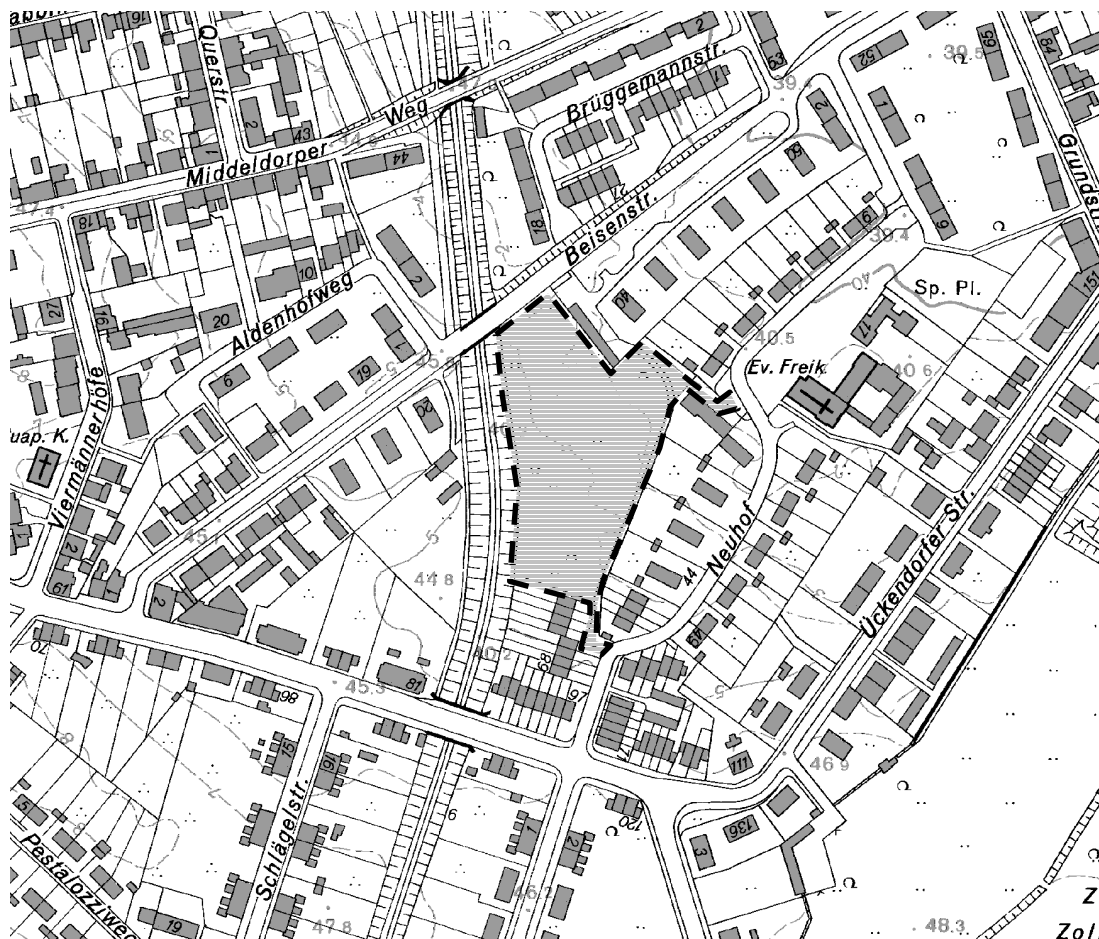
<b>IX. Kosten und Finanzierung</b>	<b>26</b>
<b>X. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>27</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Beisenstraße befindet sich im Ortsteil Katernberg und wird in etwa begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Beisenstraße
- Im Nordosten durch die Grundstücksgrenzen der Bebauung Beisenstr. 40 und Neuhof 24
- Im Südosten durch die Grundstücksgrenzen der Bebauung Neuhof 28 -52
- Im Südwesten durch die vorhandene Bahnlinie

Lageplan



## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Die Bedeutung einer Großstadt hängt unter anderem von der Höhe ihrer Einwohnerzahl ab. Der anhaltende Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre durch eine vom Sterbeüberhang gekennzeichnete Bevölkerungsentwicklung und der steigende Abwanderungstrend von Familien mit Kindern zum Eigenheimerwerb ins nähere Umfeld waren der Anlass, ein kommunales Wohnungsbauprogramm für Essen aufzustellen. Ein Ziel ist die Förderung der Eigentumsbildung zu finanzierbaren Kosten. Hierzu ist es erforderlich, innerhalb des gesamten Stadtgebietes geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

### 2. Entwicklungsziele

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Einfamilienhausssiedlung mit ca. 20 Einfamiliendoppelhäusern.

Für das Plangebiet wurden unterschiedliche Entwurfskonzepte unter Berücksichtigung der nachfolgenden Planungsziele erarbeitet.

- Erschließung nur von der Beisenstraße
- Fußwegeverbindung nach Osten zur Schaffung eines durchgängigen und mit der Nachbarschaft vernetztes Wohnquartiers
- Beibehaltung der Maßstäblichkeit durch eine max. 2-geschossige Bebauung
- Ausrichtung der Gebäude nach Süden / Westen
- gut geschnittene Grundstücke für Einfamilienhäuser mit einer Größe von ca. 250 m<sup>2</sup>
- Errichtung eine Kinderspielplatzes

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden diese Konzepte den Bürgern vorgestellt. Dabei wurde von den Bürgern eine Entwicklung in Richtung einer Einfamilienhausbebauung mit Einzel und Doppelhäuser, bevorzugt, die sich im B-Planentwurf widerspiegelt.

### **III. Planungsrechtliche Situation**

#### **1. Landes- und Regionalplanung**

Der GEP stellt die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

#### **2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen, stellt die Fläche als „Wohnbaufläche“ dar.

#### **3. Bebauungspläne**

Das Plangebiet wird zurzeit dem Außenbereich (§35 BauGB) zugeordnet. Um den geplanten Wohnungsbau zu realisieren, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch ein Bauleitplanverfahren geschaffen werden.

#### **4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Verfahrensgebiet des Landschaftsplanes.

#### **5. Fachplanungen**

Fachplanungen sind nicht bekannt.

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Der südlich und östlich angrenzende Bereich ist gekennzeichnet durch eine 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung. Entlang der Beisenstraße befinden sich mehrere 2-geschossige Gebäude mit Mietwohnungen. Westlich der Bahntrasse sowie südlich der Ückendorfer Straße befindet der Siedlungsbereich Zollverein X, in dem zurzeit ein Konzept zur Nachverdichtung erarbeitet wird.

Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt das Baudenkmal "Pestalozziesiedlung Neuhof". Die Siedlung erfährt ihre wesentliche städtebauliche Prägung durch die aufgelockerte eingeschossige Bebauung, auf die Rücksicht zunehmen ist.

### **2. Verkehr**

Das Plangebiet ist über die verkehrsberuhigte Beisenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nördlich gelegene Beisenstraße liegt aufgrund der unmittelbar angrenzenden Überführung der Museumsbahntrasse ca. 2-3 m höher als das Plangebiet. Von der Beisenstraße zur Straße Neuhof quert ein Fußweg das Plangebiet über den auch die angrenzenden Wohngebiete die Bushaltestelle an der Beisenstraße erreichen können.

### **3. Infrastruktur**

In der näheren Umgebung sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

### **4. Entwässerung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Generalentwässerungsplanes (GEP) Zollvereingraben, der zur Zeit aufgestellt wird. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wurde geprüft, ob der Anschluss dieser Fläche (lt.GEP zukünftig mit 0,56 ha befestigter Fläche und 87 Einwohnerwerten) auch an dem südlich liegenden Schacht 0581 (Neuhof) erfolgen kann. Das Ergebnis zeigt, dass es möglich ist und es dabei zu keinen hydraulischen Problemen in den nachfolgenden Haltungen kommt.

Eine Untersuchung des Untergrundes ergab, dass eine Regenwasserversickerung nicht möglich ist.

### **5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Der Planbereich ist in Verbindung mit den Böschungsflächen an der Bahntrasse stark bewachsen und wird von der Forstbehörde in Gänze als Wald eingestuft.

Dieser Wald ist wegen seiner Immissions-, Lärm-, Sicht- und Klimafunktion von hervorgehobener Bedeutung, als verbindende Flur für wandernde Tiere und Pflanzen wichtig und nicht zuletzt als Erholungswäldchen für Menschen im Nahbereich bedeutsam.

Seine Umwandlung zum Zwecke der Bebauung ist möglich, da eine mindestens doppelt so große Waldfläche als Ersatzaufforstung bereitgestellt und dies verbindlich geregelt ist.

Weiterhin ist ein mindestens 20m breiter Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und der Waldböschung zur Bahntrasse einzuhalten.

## **6. Immissionsschutz**

### Klima

Die synthetische Klimafunktionskarte der Klimaaanalyse Essen weist für das Plangebiet das Klimatop „Stadtrandklima“ aus. Dieser Strukturtyp wird durch dichter stehende, max. 3-geschossige Bebauung bestimmt, die gut durchgrünt ist. Typische Merkmale eines Stadtrandklimatops sind ein modifiziertes Strahlungsfeld, eine gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude, eine erhöhte Feuchte, eine Dämpfung des Windfeldes sowie ein allgemein positives Bioklima.

Das Plangebiet ist Teil eines als Sanierungszone III ausgewiesenen Bereiches und damit aus klimatischer Sicht nur als schwacher Lastraum eingeordnet, in dem als Planungsvorgabe im Wesentlichen die Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu sehen ist. Hinweise auf eine besondere Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen für angrenzende Siedlungsflächen sind aus der synthetischen Klimafunktionskarte nicht ableitbar. Gegen eine spezielle Klimafunktion spricht im übrigen die geringe Plangebietsgröße. Die sowohl für das Plangebiet selbst als auch für das Umfeld ausgewiesene günstige mikroklimatische Ausprägung ist jedoch zu relativieren. Aufgrund der Lage am südlichen Rand der Emscherniederung ist das Plangebiet Teil eines Kaltluftsammlgebietes, in dem sich lang andauernde Bodeninversionen aufbauen können, die einen verminderten Luftaustausch zur Folge haben. Da in der Emscherzone auch starke Emittenten ansässig sind, kann es zu hohen Schadstoffanreicherungen in den bodennahen Luftschichten kommen.

### Luft/-hygiene

Auf Grundlage der vom Landesumweltamt NRW durchgeführten Immissionsmessungen stellt sich die Belastung - angegeben als mittlere Jahresbelastung im Plangebiet durch Staubbiederschlag sowie dessen Inhaltsstoffe für das Messjahr 1999 wie folgt dar:

Der Immissionswert der TA Luft wurde hinsichtlich der mittleren Jahresbelastung durch Staubbiederschlag zu rd. 40% erreicht.

Die mittlere Immissionsbelastung durch die Staubinhaltsstoffe Blei und Cadmium erreichte die heranzuziehenden Werte der TA Luft nur zu rd. 11%.

In Relation zu den TA Luft-Immissionswerten war die Belastung 1999 im Plangebiet durch Staubniederschlag auf einem niedrigen und hinsichtlich der Inhaltstoffe Blei und Cadmium sogar auf einem äußerst niedrigen Niveau angesiedelt.

#### Energiekonzept Essen (ENK)

Das Plangebiet liegt im Stadtteilbereich 7 des Stadtteils Katernberg. Der Wärmeatlas des ENK- Stadt Essen, 1993 - weist für diesen Stadtteilbereich den mit Abstand höchsten Energieverbrauch unter allen neun Katernberger Stadtteilbereichen zur Deckung des Raumwärmebedarfs aus. Zudem sind hier noch die mengenmäßig höchsten Einsätze nicht leitungsgebundener Energieträger zur Wärmeversorgung zu registrieren. Hinsichtlich der aus der Wärmeversorgung resultierenden Emissionen ergibt ein Vergleich aller neun Stadtteilbereiche von Katernberg untereinander, dass hier im Stadtteilbereich 7 auch die meisten Emissionen an Staub, Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid sowie an Kohlenmonoxid und -dioxid freigesetzt werden. Zurückzuführen ist diese schlechte Emissionsbilanz auf den hohen Energieeinsatz und den Verbrauch noch erheblicher Mengen nicht leitungsgebundener Energieträger zur Wärmeversorgung, deren Anteil mit rd. 48% noch deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

#### Verkehrsbedingte Luftverunreinigungen § 40 (2) BImSchG

Im Rahmen der vom KVR abgeschlossenen Screening-Verfahren zur Durchführung des § 40 (2) BImSchG hat sich hier in Katernberg kein Straßenabschnitt als auffällig herausgestellt. Ein Erreichen oder gar Überschreiten des seit dem 01.07.1995 weiterhin geltenden Konzentrationswertes für Stickstoffdioxid bzw. der seit dem 01.07.1998 geltenden verschärften Konzentrationswerte für Benzol und Ruß ist somit auch für den hier zu betrachtenden Bereich nicht zu erwarten.

#### Lärm

Östlich des Plangebietes, in einem Geländeeinschnitt, verläuft die Trasse der Museumsbahn Zollverein. Aufgrund der Lage der Bahntrasse zum Plangebiet und der Tatsache, dass diese Museumsbahn nur sehr unregelmäßig verkehrt, ist eine Lärmbeeinträchtigung durch die Museumsbahn Zollverein nicht zu erwarten.

## **7. Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche, die im Altlastenkataster der Stadt Essen unter der Ordnungsnummer 39.42 gekennzeichnet ist. Es handelt sich dabei um eine bis zu 1m tiefe Verfüllung. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung zeigten, dass keine Gefährdung vorliegt und somit keine Maßnahmen notwendig sind.

## **V. Planinhalte**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Das Plangebiet wird seiner geplanten Nutzung als Einfamilienhaussiedlung entsprechend, als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

#### **1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung**

*Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)*

Um den Charakter dieses kompakt entwickelten reinen Wohngebietes nicht nachteilig zu verändern, werden die ausnahmsweise zulässigen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### **1.1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

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

Im WR gebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude für das Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die geplante Siedlungserweiterung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, das überwiegend von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt ist und stellt einen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an dieser Wohnform und entsprechenden Baulandes dar. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude 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 Doppelhäusern werden in ca. 30 Fällen Einliegerwohnungen beantragt, bei Reihenhäusern dagegen fast gar nicht.), 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)*

### **1.2.1 Zulässige Grundfläche**

*Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)*

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß § 17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an kosten- und flächensparende Bauweise und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

*Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)*

Die Zahl der Vollgeschosse wird aus der prägenden Bebauungsstruktur des Umfeldes abgeleitet. Die Wohnhäuser sind in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, sodass die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung in hinreichendem Maße bestimmt ist.

### **1.2.3 Zulässige Geschossfläche**

*Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)*

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Diese resultiert aus der zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

## **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 städtebauliche Struktur ist der Umgebung angepasst, die durch eine aufgelockerte Bauform geprägt ist. Dementsprechend sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### **1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

*Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so dimensioniert, dass den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Wohnungsgrößen erreicht werden.

#### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen**

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

##### **1.4.1 Nebenanlagen**

Im Einfamilienhausbau wird heute oft aus Kostengründen auf den Bau eines Kellers verzichtet, oder Gebäude mit einem Keller haben meistens keinen Kellerausgang zum Garten. Dies führt zu städtebaulich unschönen Situationen, hervorgerufen durch das wilde Aufstellen diverser Gartenhäuser an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Um dies zu vermeiden, sind Flächen im Anschluss an die Flächen für Garagen festgesetzt, auf denen diese notwendigen Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

Ausnahmsweise sind Gartenhäuser oder Geräteschuppen mit einer max. Grundfläche von 7,50 m<sup>2</sup> in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

##### **1.4.2 Stellplätze und Garagen**

Die privaten Stellplätze werden ausschließlich auf den Baugrundstücken nachgewiesen. So ist auf jedem Doppelhausgrundstück der Bau einer Garage mit davorliegendem Stellplatz möglich, sodass der Bedarf gedeckt wird. Um zu verhindern, dass noch mehr Flächen für Stellplätze und Garagen versiegelt werden, wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

#### **1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

##### **1.5.1 Verkehrsflächen**

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

Die innere Erschließungsstraße des Plangebietes dient ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr und wird als verkehrsberuhigt festgesetzt.

Sie ist so dimensioniert, dass öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl hergestellt werden können.

### 1.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Die Erschließung einiger Bereiche erfolgt über private Gemeinschaftsflächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet werden. Zur technischen Erschließung werden diese Flächen zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Das Plangebiet lässt sich auf Grund der Topographie sowie auf Grund der Höhenlage der angrenzenden Kanalsysteme nur nach Süden zur Straße „Neuhof“ entwässern. Dafür ist es notwendig die Gemeinschaftsparzelle, die derzeit die Erschließung der Gebäude Neuhof Hs. Nr. 54-60 sichert, zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## 1.6 Natur und Landschaft

### 1.6.1 Öffentliche und Private Grünflächen

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

Der Stadtteil Katernberg hat einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Um den kleinräumigen Bedarf an Spielflächen zu decken, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ B festgesetzt.

### 1.6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Obwohl der Untergrund nicht geeignet ist das Regenwasser gezielt versickern zu lassen, soll sichergestellt werden, dass ein Teil des Regenwassers großflächig versickern kann. Aus diesem Grund sind offene Stellplätze, Zufahrten und Wege so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

### 1.6.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

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

Flachdächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 5 cm betragen.

Dies hat zur Folge, dass es zu einer teilweisen verzögerten Einleitung in das Kanalnetz kommt, sodass die Entwässerungsspitzen gemildert werden.

## **2. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW**

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

#### **1.1 Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)**

Die offene, durchgrünte Struktur des Plangebietes wird durch die dem Straßenraum direkt angegliederten Vorgartenflächen geprägt. Diese sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Festsetzungen stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

#### **1.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und- neigung zu übernehmen. Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1, 5 m Abstand einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppelhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

#### **1.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen

Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m und eine Höhe von 2,00m ausgenommen.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 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 die 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“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).

#### **3.2 Gutachten**

Untersuchung zur Niederschlagsversickerung, Stadtamt 59-4, 10.03.2003

#### **3.3 Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung war negativ bzw. nicht möglich. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen:

Das Baugelände, insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

<b>Flächenbilanz</b>	
	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Plangebiet</b> <small>Gesamt</small>	<b>10938</b>
<b>Nettobauland</b> <small>Gesamt</small>	<b>6767</b>
Bestand	
Wohnen	6767
Dienstleistungen	
Gewerbe	
Versorgung	
<b>Grünflächen</b> <small>Gesamt</small>	<b>2445</b>
Sicherungsbauwerk Altlasten	
Öffentliche Grünflächen	2445
<b>Erschließung</b> <small>Gesamt</small>	<b>1726</b>
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	1552
GFL Fläche für SWE	174

<b>Nutzungskennziffern</b>		
	<b>WE</b>	<b>BGF (m<sup>2</sup>)</b>
Wohnen	Ca 20	
Dienstleistungen		
Gewerbe		

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

## **VII. Umweltbericht**

### **1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan**

Für die Fläche, die heute als Hundewiese und Spielplatz genutzt wird, wird eine Neunutzung durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt. Die grundlegenden Planungsziele sind:

Schaffung von Baurecht für ca. 20 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern.

Erschließung des Gebietes durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Anbindung an die Beisenstraße.

Errichtung eines Kinderspielplatzes.

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

Das Plangebiet liegt östlich der Trasse der Museumsbahn Zollverein. In diesem Bereich liegt die Trasse in einem Trog, deren Böschung waldartig bewachsen ist. Auch im südlichen Teil, sowie zu den angrenzenden Freiflächen der Nachbarbebauung zeigt sich ein starker waldartiger Bewuchs. Der zentrale Bereich wird durch eine Spielwiese geprägt. Der gesamte Bereich wird von der Forstbehörde als Wald eingestuft.

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

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

##### Beeinträchtigung:

Aufgrund der Lage am südlichen Rand der Emscherniederung ist das Plangebiet Teil eines Kaltluftsammlgebietes, in dem sich lang andauernde Bodeninversionen aufbauen können, die einen verminderten Luftaustausch zur Folge haben. Da in der Emscherzone auch starke Emittenten ansässig sind, kann es zu hohen Schadstoffanreicherungen in den bodennahen Luftschichten kommen.

Die heutige Frei- und Spielfläche wird durch die Neubebauung reduziert.

##### Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung der Beeinträchtigung ist ohne Verzicht auf die Bebauung nicht möglich. Sie wird jedoch dadurch vermindert, dass neben den privaten Freiflächen künftig noch ca. 25% des Plangebietes als öffentliche Grün- Freifläche festgesetzt wird.

## **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

### 3.2.1 Biotope

#### Beeinträchtigung:

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von Waldflächen mit hervorgehobener Bedeutung, als verbindende Flur für wandernde Tiere und Pflanzen.

#### Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigung wird dadurch ausgeglichen, dass eine mindestens doppelt so große bereits realisierte Aufforstung aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Essen als Ausgleich bereitgestellt wird. ( s. Anlage 3 zur Vorlage)

### 3.2.2 Stadt- und Landschaftsbild

#### Beeinträchtigung:

Durch den Verlust des Waldes wird das Stadt- und Landschaftsbild in diesem Bereich beeinträchtigt.

#### Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Durch das Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche im Plangebiet wird diese Beeinträchtigung jedoch vermindert.

### 3.2.3 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

#### Beeinträchtigung:

Die Beeinträchtigung resultiert aus der Überplanung des dort gelegenen Spielplatzes.

#### Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Durch das Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche mit einem Kinderspielplatz im Plangebiet wird diese Beeinträchtigung jedoch vermindert.

## **3.3 Schutzgut Boden**

#### Beeinträchtigung:

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Flächen, die heute unversiegelt sind versiegelt.

#### Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung der Beeinträchtigung ist ohne Verzicht auf die Bebauung nicht möglich. Durch das Festsetzen enger Baugrenzen und das Zusammenfassen von

Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird versucht, die Versiegelung des Bodens zu vermindern. Dazu tragen auch die minimierte Erschließung und die Gestaltungsvorschriften für die Vorgärten bei.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

#### Beeinträchtigung:

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

#### Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine gezielte Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Da jedoch große Teile des Plangebietes nicht überbaut werden dürfen, kann in diesen Bereichen das Regenwasser ungehindert versickern. Eine weitere Verminderung wird dadurch erreicht, dass offene Stellplätze, Zufahrten und Wege so herzustellen sind, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

### **3.5 Schutzgut Luft**

#### Beeinträchtigung:

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation kann sich in Folge zusätzlicher Emissionen aus den Bereichen Hausbrand und Individualverkehr ergeben.

Auch die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Zunahme des Individualverkehrs und damit der Kfz-bedingten Luftschadstoffe dürfte beim Bau von nur 20 - 30 Wohneinheiten und aufgrund der fortschreitenden Reduzierung der Kfz-Emissionen lediglich zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen.

#### Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

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:

Mit Realisierung des Vorhabens werden Gehölzbestände beseitigt, der Freiflächenanteil reduziert und es geht Verdunstungsfläche verloren. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der mikroklimatisch günstigen Verhältnisse resultiert

aus der Erwärmung/Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der geplanten Bebauung sowie der anzulegenden Verkehrsflächen.

#### Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Da die typischen Merkmale eines Stadtrandklimatops aufgrund der aufgelockerten auch weiterhin dominieren, sind nennenswerte/spürbare Beeinträchtigungen der benachbarten Siedlungsbereiche nicht zu befürchten.

### **3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt das Baudenkmal "Pestalozziesiedlung Neuhof". Die Siedlung erfährt ihre wesentliche städtebauliche Prägung durch die aufgelockerte eingeschossige Bebauung, auf die u.a. durch die begrenzte Geschossigkeit und Abstände Rücksicht genommen wurde.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

### **4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept ist aus den alternativen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt worden.

### **5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## 6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

<b>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</b> Für die Fläche, die heute als Hundewiese und Spielplatz genutzt wird, wird eine Neunutzung durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt.	
<b>Beschreibung der Umwelt:</b> Das Planbereich ist in Verbindung mit den Böschungsflächen an der Bahntrasse stark bewachsen und wird von der Forstbehörde in Gänze als Wald eingestuft.	
<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none"><li>• lang andauernde Bodeninversionen</li><li>• Die heutige Frei- und Spielfläche wird durch die Neubebauung reduziert</li></ul> Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"><li>• nicht möglich</li><li>• private Freiflächen und öffentliche Grünfläche im Plangebiet</li></ul>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von Waldflächen</li></ul> Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"><li>• Doppelt so große Ersatzaufforstung</li></ul>

3. Schutzgut Boden	Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Versiegelung von Freiflächen</li></ul> Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzen enger Baugrenzen und Zusammenfassen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen</li><li>• minimierte Erschließung</li><li>• Gestaltungsvorschriften für die Vorgärten</li></ul>
4. Schutzgut Wasser	Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Behinderung der Neubildung von Grundwasser</li></ul> Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"><li>• große Teile des Plangebietes dürfen nicht überbaut werden dürfen</li><li>• offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen</li></ul>
5. Schutzgut Luft	Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation kann sich in Folge zusätzlicher Emissionen aus den Bereichen Hausbrand und Individualverkehr ergeben</li></ul> Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"><li>• Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nur von untergeordneter Bedeutung, Minderung durch Energieeinsparverordnung</li></ul>

6. Schutzgut Klima	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gehölzbestände werden beseitigt</li><li>• Verdunstungsfläche geht verloren</li><li>• Erwärmung/Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der geplanten Bebauung sowie der anzulegenden Verkehrsflächen.</li></ul> <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Durch die Planung eines aufgelockerten und gut durchgrüneten Siedlungsbereiches ist, bezogen auf das Plangebiet, davon auszugehen, dass sich die günstigen mikroklimatischen Verhältnisse nicht nennenswert modifizieren.</li></ul>
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt das Baudenkmal "Pestalozzisierung Neuhof". Die Siedlung erfährt ihre wesentliche städtebauliche Prägung durch die aufgelockerte eingeschossige Bebauung, auf die u.a. durch die begrenzte Geschossigkeit und Abstände Rücksicht genommen wurde.</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept ist aus den alternativen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt worden.</p>

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept ist aus den alternativen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt worden.

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## **VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 04/02 „Beisenstraße“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **IX. Kosten und Finanzierung**

### Kosten der technischen Erschließung

Die nach Einheitssätzen kalkulierten Ausbaurkosten der Wohnstraße betragen ohne den Kanalbau sowie ohne den Anteil Freilegung rd. 134.000,- €.

Die Ausbaurkosten der Grünanlage / Spielplatz betragen ca. 55000,- € , wobei jährliche Folgekosten von ca. 8250,- € anfallen.

### Finanzierung

Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme in gemeindlicher Regie betragen die zu erwartenden Beitragseinnahmen nach Minderung um den 10% Stadtanteil rd. 120.000,-€. Die öffentliche Grünanlage/Park ist gemäß der Erschließungsbeitragssatzung nur bis zu einer Größe von 10 % der erschlossenen Grundstücksflächen beitragsfähig. Somit errechnen sich hier noch Beitragseinnahmen in Höhe von rd. 10.000,- €.

Bei Kanalbau durch die Stadtwerke Essen AG betragen die zu erwartenden Einnahmen an Kanalanschlussbeiträgen rd. 18.800,- €. Die Einnahmen der Kanalanschlussbeiträge sowie der noch nicht ermittelte Anteil an der Oberflächenentwässerung der Erschließungsanlage sind an die Stadtwerke Essen AG abzutreten.

Es wird daraufhingewiesen, dass der Bereich des Plangebietes im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung als Grünanlage hergerichtet worden ist. Für die Maßnahme „Grünanlage Beisenstr./Neuhof“ entstanden zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 807.694,72 DM = 412.967,75 €. Die Maßnahme wurde Ende 1990 abgeschlossen und aus dem Zuwendungsbescheid Nr. 04/10 vom 09.07.1984 mit Landeszuwendung bezuschusst. Die Zweckbindungsfristen für die mit Hilfe der Zuwendung erworbenen oder hergestellten Gegenstände betragen 25 Jahre bei Investitionen, mindestens 5 Jahre bei sonstigen Maßnahmen. Somit wäre eine anteilige Rückzahlung für die restliche Zweckbindungsfrist von 13 Jahren zugrunde zu legen. Der Rückzahlungsanspruch beläuft sich auf rd. 252.000,- DM = rd. 129.000,- €.

Da die Stadt Eigentümer der Fläche ist, stehen den Ausgaben die Einnahmen aus den zu erwarteten Grundstücksverkäufen gegenüber.

## **X. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Von der Planung sind bestehende Bebauungspläne nicht betroffen.

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich für  
Planen und Bauen

Thomas Franke  
Amtsleiter

Hans – Jürgen Best  
Geschäftsbereichsvorstand