

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Graitengraben / Graitenweg / Josef-Hoeren-Straße
Essen- Stoppenberg**

Begründung

Gemäß § 12 BauGB

Vorhabenträger:

Invest-Bauträger GmbH
Weidkamp 180, 45356 Essen
Tel.: (0201) 861090 Fax: 610365

Verfahren nach § 11 BauGB:

Stadtplaner Prof. Wolfgang Hauenherm
Auf der Reihe 61, 45884 Gelsenkirchen
Tel.: (0209) 13392 Fax: 13396

Planung:

Architekt Dipl.-Ing. Uwe Schrader
Niefeldstr. 7, 45894 Gelsenkirchen
Tel.: (0209) 33239

Landschaftsplanung:

Dipl.-Ing.,Dipl.-Ökol.Ingolf Hahn
Frohnhauser Str. 95, 45143 Essen
Tel.: (0201) 20875

in Zusammenarbeit mit

dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind

- der Plan im Maßstab 1: 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
- die vorliegende Begründung
- der Landschaftspflegerische Fachbeitrag

Zur Begründung gehört der Eingriffs- und Ausgleichsplan mit Erläuterungsbericht

Vorliegende Gutachten

Baugrunduntersuchung einschließlich der Versickerungsfähigkeit (16.12.98)
Günster + Partner, Bergmannstr. 9, 45886 Gelsenkirchen

Chemische Bodenuntersuchungen (28.01.99)
Günster + Partner

Sanierungsuntersuchung (14.04.99)
Günster + Partner

Lärmschutzgutachten
RWTÜV Langemarkstraße 20, 45141 Essen

Alle Gutachten sind beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung einzusehen

Gliederung:

I	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Rahmenbedingungen und Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung	5
	1. Anlaß der Planung	5
	2. Planungsrechtliche Situation	5
	3. Städtebauliche Situation	6
	3.1 Gesamtsituation	
	3.2 Bestand außerhalb des Plangebietes	
	3.3 Bestand innerhalb des Plangebietes	
	4. Umweltsituation	7
	4.1 Klima	
	4.2 Luftbelastung	
	4.3 Boden und Grundwasser	
	4.4 Lärm	
	4.5 Vegetation	
III.	Ziel und Zweck der Planung	8
	1. Ziele des V+E-Plans	
	2. Übergeordnete Planung	
IV.	Planinhalte	8
	1. Wohngebiet	
	2. Verkehrs- und Erschließungsflächen	
	2.1 Flächen für den Fahrverkehr	
	2.2 Park- und Abstellflächen	
	2.3 Fuß- und Radwege	
	3. Belastungsflächen	9
	4. Grünflächen / Ausgleichsflächen	10
	5. Textliche Festsetzungen	11
	5.1 Art der Baulichen Nutzung	
	5.2 Boden, Natur und Landschaft sowie Grün	
	5.3 Immissionsschutz	
	5.4 Hinweise	

V.	Kosten und Finanzierung	13
VI.	Dichtewerte	14
VII.	Auswirkung der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung)	14
	1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben	14
	1.1 Eingriff in Natur und Landschaft	
	1.2 Lokalklima	
	1.3 Gewässer	
	1.4 Stadt- und Landschaftsbild	
	1.5 Grünflächen und Erholung	
	2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt	15
	2.1 Luft	
	2.2 Lokalklima	
	2.3 Gewässer	
	2.4 Boden	
	2.5 Lärm	
	3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	16
	3.1 Naturhaushalt und Landschaft	
	3.2 Luft	
	3.3 Lokalklima	
	3.4 Gewässer	
	3.5 Boden	
	3.6 Stadt- und Landschaftsbild	
	3.7 Grünflächen	
	3.8 Lärm	

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Graitengraben / Graitenweg / Josef-Hoeren-Straße befindet sich im Ortsteil Stoppenberg, Gemarkung Stoppenberg. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Flur 3: 31;38; 199; 200; 212 sowie 114; 198 und 201 teilweise mit insgesamt ca. 8979 qm.

Der V+E-Plan umfaßt außer den privaten Grundstücken auch die beiden öffentlichen Straßenparzellen 38 (Graitengraben auf einer Länge von ca. 125 m) und 213 teilweise (Graitenweg auf einer Länge von ca. 90 m).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Straße Graitenweg,
- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Straße Graitengraben,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung Josef-Hoeren-Straße.
- im Süden durch die Grenzen zu den Parzellen 29; 30 und 97.

Der Geltungsbereich ist in der zur Satzung gehörenden Plandarstellung als unterbrochene schwarze Linie geometrisch eindeutig festgesetzt.

II. Rahmenbedingungen und Erfordernis der Satzungsaufstellung

1. Anlaß der Planung.

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk VI hat am 19.01.2000 und der Ratsauschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 20.01.2000 die Änderung des FNP sowie den Einleitungsbeschluß zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefaßt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 27.03.2000 durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Situation:

Die vom Vorhabensträger für den Wohnungsbau vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Essen nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Struktur und Handlungskonzept zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Essen-Stoppenberg Nord /Zollverein (Zielkonzept) von April 1996 sieht jedoch für diesen Bereich eine Wohnbebauung vor. Die Verwaltung der Stadt Essen bereitet zur Zeit eine entsprechende Änderung des FNP vor.

Das Gebiet ist nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Es ist jedoch Bestandteil der Verbandsgrünfläche Nr. 19 und im FNP als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt..

Bisher befindet sich die Fläche noch im Außenbereich im Sinne des §35 BauGB, so daß ohne verbindliche Bauleitplanung eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes seitens der Stadt Essen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Andererseits besteht ein dringender Bedarf insbesondere an Einfamilienhäusern in Form von flächensparenden Reihenhäusern, aber auch an öffentlich geförderten Wohnungen.

Daher ist die Invest-Bauträger GmbH Essen willens mit der Stadt Essen einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abzuschließen und in der Lage, einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Abstimmung mit der Stadt Essen aufzustellen und in vertraglich noch zu vereinbarenden Frist durchzuführen.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Gesamtsituation

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Stadtbezirk VI im Stadtteil Stoppenberg, nahe der Grenze zu Altenessen. Das Gebiet nördlich der Köln-Mindener Bahn, gegenüber der stillgelegten Kokerei der Zeche Zollverein, ist großräumig geprägt von gemischten Wald- und landwirtschaftlichen Flächen.

Die öffentliche und private Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und sonstigen Einrichtungen ist gewährleistet:

Der Siedlungsschwerpunkt mit Standortprogramm (STOP) Altenessen befindet sich im fußläufigen Bereich von etwa 15 – 20 min vom Wohngebiet. Kindergärten, Schulen, kirchliche sowie Sporteinrichtungen befinden sich im Umkreis von etwa 500 m.

Die äußere Anbindung an den Verkehr ist gut. Parallel zur Köln-Mindener Bahn verläuft die Köln-Mindener Straße, die in Ost-West Richtung eine Verbindung herstellt zwischen den Stadtteilen Katernberg und Altenessen-Süd. Die Anbindung in Nord-Süd Richtung ist gegeben durch die Josef-Hoeren-Straße und eine Fußgängerbrücke über die Köln-Mindener Bahngleise nach Stoppenberg. Das Fernstraßennetz ist über die zukünftige A52, Anschlußstelle in Altenessen-Süd in 1200 m oder die A 42 direkt in 2400 m Entfernung zu erreichen.

Eine Haltestelle der Buslinie 183 zum Katernberger Markt befindet sich unmittelbar am Planungsgebiet. Ebenfalls sind die Buslinien 150 und 170 gut erreichbar, so dass den Belangen des ÖPNV nach § 1 (5) Abs. 8 BauGB besonders Rechnung getragen wird.

Über die anschließenden Grün- und Waldflächen sowie über den Emscher Park Radweg Süd bestehen gute Rad- und Fußwegeverbindungen zu den benachbarten Wohngebieten wie auch zu den Versorgungseinrichtungen, insbesondere den Schulen.

3.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ergänzt eine sanierungsbedürftige Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden aus der Zeit um 1900 sowie eine weitere Bebauung entlang der Köln-Mindener Straße.

Westlich entstehen Kleingartenanlagen in einem größeren Zusammenhang.

Im Norden befindet sich das Gelände der ehemaligen Schule am Graitengraben, die z.Zt. als Asylantenheim genutzt wird.

Östlich, jenseits der Josef-Hoeren-Straße erstrecken sich ausgedehnte Freiräume mit Wald und Brachland.

Das Baugebiet wird von drei Straßen bzw. öffentlichen Wegen umschlossen. Der Ausbau des Graitengrabens, der vom Vorhabensträger übernommen wird, dient sowohl der Erschließung des neuen Wohngebietes wie auch dem Anschlußverkehr. Graitengraben sowie Graitenweg werden als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

3.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das ehemalige Waldgebiet wird seit Jahren unregelmäßig als Grabeland genutzt. Nur am Nordrand entlang des Graitengrabens stehen noch Restbestände der ehemaligen Gehölze. Bebaute Grundstücke befinden sich nicht im Plangebiet.

4. Umweltsituation

4.1 Klima

Das großräumig vorherrschende Klima wird durch die Windrichtung SW bestimmt. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 850-900 mm/Jahr die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,0-9,5 ° C.

Für das Plangebiet ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen das Klimatop „Grünflächen-/Parkklima“ ausgewiesen. Charakteristische Merkmale dieses Klimatops sind geringe Temperaturschwankungen, die Produktion von Feuchte, die Dämpfung des Windfeldes sowie ein positives Bioklima. Mit zunehmender Bebauung findet sowohl nördlich als auch westlich des Plangebietes der Übergang zum Stadtrandklima statt. Östlich des Plangebietes erstrecken sich ausgedehnte Freiräume mit Wald und Brachland. Nach Stilllegung der Kokerei Zollverein ist nicht mehr davon auszugehen, daß das ehemals ausgewiesene Industrie-Klima noch von Bedeutung ist.

Die günstige mikroklimatische Ausprägung für das Wohnen ist jedoch zu relativieren wegen der Lage des Gebietes in der Emscherniederung. (siehe auch Punkt VII 2.1.)

4.2 Luftbelastung

Nach Stilllegung der nahen Zeche und Kokerei Zollverein liegen sowohl die Jahresmittelwerte als auch die Mittelwerte der max. Monatsbelastung bezogen auf den Staubbiederschlag auf einem mittleren Niveau und bezüglich aller gemessenen Schadstoffe deutlich unter den Grenzwerten nach TA Luft.

Das kommunale Entwicklungsziel hinsichtlich der Herabsetzung der Staubbiederschlags auf 40% des Immissionswertes der TA-Luft wurde jedoch in dem zu betrachtenden Bereich noch nicht erreicht.

4.3 Boden und Grundwasser

Unter dem Mutterboden von 20-50 cm befindet sich angeschütteter Boden aus Schluff mit Beimengungen aus Bergematerial, Asche und Ziegelsplitt von weiteren 60-70 cm, darunter Talablagerungen (Quartär) aus Schluff.

Die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Günster + Partner vom 16.12.98 macht zur Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken folgende Aussage:

Die laut ATV 138 geforderte Mindestdurchlässigkeit des Untergrundes ist nicht gegeben. Der nachgewiesene GW-Stand von durchschnittlich ca. 0,8 m unter der Geländeoberkante schließt eine Versickerung gemäß ATV Richtlinie aus, weil der erforderliche Mindestabstand des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (HGW) zur Geländeoberfläche < als 1 m beträgt. Aufgrund dieser beiden Gründe, die jeder für sich schon ein Ausschlußkriterium darstellen, ist eine Versickerung nach ATV-Richtlinie A 138 auf dem gesamten Untersuchungsgebiet nicht möglich.

Wegen möglicher vorhandener Belastung des Grundwassers weist das Staatliche Umweltamt darauf hin, daß vor einem Allgemeingebrauch des Grundwassers dessen Unbedenklichkeit nachzuweisen ist.

4.4 Lärm

Lärmquellen im Einwirkungsbereich des Wohngebietes stellen die Köln - Mindener Bahnstrecke und die Verkehrsbelastung auf der Köln-Mindener Straße wie auch auf der Josef-Hoeren-Straße dar. Durch Gutachten wurde ermittelt, daß *die Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebauliche Planung*, die im Beiblatt zur DIN 18005 für ein reines Wohngebiet genannt werden, nicht einzuhalten sind. Deshalb werden für die Wohnungen, an denen die Werte überschritten werden, entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen und die erforderlichen Maßnahmen in der Bauphase durchgeführt. (Siehe auch Punkt IV 3.2 und VII 2.5)

4.5 Vegetation

Der größte Teil der Fläche wird von Grabeland mit den entsprechenden Zierarten eingenommen. Neben standorttypischen Gehölzarten stocken viele typische Gartenpflanzen auf der Fläche, wie z.B. Korkenzieherweiden, Flieder, Scheinzypressen, Tannen und Fichten. Der Laubmischbestand am Nordrand der Fläche setzt sich neben heimischen Arten auch aus eingebürgerten Arten zusammen wie z.B. Platane.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Ziele und Zwecke des V+E-Planes

Der Vorhabensträger, die Invest-Bauträger GmbH Essen beabsichtigt aufgrund des vom Land NW anerkannten Bedarfs, Einfamilienhäuser und Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu errichten.

Im Einzelnen sollen errichtet werden:

Ca. 25 öffentlich geförderte Wohnungen

26 Reiheneigenheime, teils freifinanziert, teils öffentlich gefördert.

- Durch die Neubebauung soll an dieser Stelle eine Verbesserung des sozialen Umfeldes und eine Aufwertung der vorhandenen Bebauung erreicht werden.
- Durch eine gestalterisch hochwertige Bebauung soll die Identifikation der Bewohner in einem bisher eher vernachlässigten Bereich gefördert werden.
Integration und Abrundung der vorhandenen Splitterbebauung und Herstellung eines Zusammenhanges zu den nördlich entstandenen und entstehenden Wohngebieten.
- Sowohl durch die Art und Größe der Wohnungen wie auch durch die Gestaltung der privaten Gärten, der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und sonstiger öffentlicher Freiräume entsteht ein familien- und kinderfreundliches Wohnumfeld.
- Durch das Angebot preiswerten Wohnraumes im Grünen soll der Abwanderung von Essener Bürgern an den Rand des Ruhrgebietes entgegengewirkt werden.
- Die erforderliche äußere und innere Erschließung durch Verkehr und Versorgung soll auf privater Basis ohne Inanspruchnahme städtischer Mittel durchgeführt werden.

2. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Essen wird im Parallelverfahren entsprechend im Sinne des Struktur und Handlungskonzeptes zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Essen-Stoppenberg Nord /Zollverein (Zielkonzept) von April 1996 geändert. Dieses Zielkonzept sieht für diesen Bereich eine Wohnbebauung vor.

Den Zielen der Regional – und Landesplanung steht die geplante Wohnbebauung nicht entgegen.

IV. Planinhalte

1. Wohngebiet

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauBG

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt; an der Josef-Hoeren-Straße in geschlossener Bauweise (WRg) sowie im inneren für offene Bauweise (WRo) und als Bereich für Hausgruppen (H)

Die geschlossene Bebauung schließt sich mit dem Höchstmaß von 3 Geschossen an die Nachbarbebauung an. Die Hausgruppen (Reihenhäuser) werden mit 2 Geschossen festgesetzt.

Entsprechend BauNVO werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 für die Mehrfamilienhäuser und eine GFZ von 0,8 für die zweigeschossige Einfamilienhausbebauung als Höchstwert festgelegt.

Es sind einheitlich Satteldächer vorgesehen.

2. Verkehrs- und Erschließungsflächen

- Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.1 Flächen für den Fahrverkehr

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

Die innere Erschließung wird dem städtebaulichen Konzept des reinen Wohngebietes entsprechend als „verkehrsberuhigt“ festgesetzt. Sie dient nur dem Ziel- und Quellverkehr. Der Graitengraben und der Graitenweg sind öffentliche Straßen, die Privatstraßen zu den Reihenhäusern werden mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastet.

2.2 Park- und Abstellflächen

Innerhalb der Verkehrsflächen werden auch Parkplätze für den Besucherverkehr angelegt; und zwar im Graitengraben als öffentliche Stellplätze, auf den Belastungsflächen als zusätzliche private Stellplätze.

Der private Stellplatzbedarf für die Mehrfamilienhausbebauung wird in einer offenen Gemeinschaftsanlage auf dem privaten Grundstück abgedeckt.

Die Stellplätze für die Einzelhäuser sind als Garagen oder Carports auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Auf der Vorfläche vor den Garagen oder Carports entsteht auf der privaten Grundstücksflächen jeweils eine weitere Abstellmöglichkeit.

2.3 Fuß- und Radwege

Der Graitengraben ist Bestandteil eines überörtlichen Radwegenetzes (Emscher-Park-Radweg Süd). Außerdem ist vorgesehen, einen Anschluß zu den nördlich gelegenen Wohngebieten über einen Fuß- und Radweg westlich des ehemaligen Schulgeländes im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu schaffen.

3. Belastungsflächen

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die privaten Erschließungswege werden mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit und insbesondere der Versorgungsträger belastet, um die Erschließung der anliegenden Bauflächen zu sichern.

Im Vorgartenbereich der Häuser am Graitengraben verläuft ein Hauptsammelkanal für Abwasser, für den das erforderliche Leitungsrecht eingetragen wird.

4. Grünflächen / Ausgleichsflächen

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG

Die Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen richtet sich nach den Vorgaben des Eingriffs- und Ausgleichsplanes, der Bestandteil der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros für Landschaftsplanung Ingolf Hahn sieht für die Gestaltung der Freiflächen Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs vor.

Die vorgeschlagenen Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie auf die dauerhafte Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile werden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Es werden heimische und standortgerechte Pflanzen vorgeschrieben, die fach- und sachgerecht eingebracht werden sollen. Das gilt auch für die vorgesehene Begrünung der Flachdächer und für die Einschränkung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Wegebefläge.

Ausgleich nach Forstrecht:

Ein Teil der in Anspruch genommenen Fläche unterliegt dem Forstrecht. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sowie der Ersatz des Restwaldes werden außerhalb des Grundstückes jedoch im unmittelbaren Anschluß nordwestlich der Verfahrensgrundstücke, westlich der ehemaligen Hauptschule „Am Graitengraben“ im Verhältnis 1 : 2 zur Verfügung gestellt. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt und mit der betroffenen Eigentümerin. Diese aufzuforstende Fläche wird durch einen Fußweg erschlossen, der gleichzeitig als Fuß- und Radwegeverbindung zu den nördlich gelegenen Wohnsiedlungen dient.

5. Textliche Festsetzungen

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Stellplätze und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

5.1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausnahmsweise können Gartenhäuser oder Geräteschuppen aus Holz mit flachem Dach (Dachneigung < 10) in einer Größe von max. 2.20 x 2.20 m errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne de § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

5.2 BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE GRÜN

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.2.1 Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern gemäß Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen und zu erhalten

5.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Flachdächer (Dachneigung < 10°) eingeschossiger baulicher Anlagen zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind die Belichtungselemente, Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung erneubarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.

5.2.3 Zum Graitenweg, im Eingangsbereich der Mehrfamilienhäuser und als Eingrünung der Einstellplätze auf dem Mehrfamilienhausgrundstück ist ein Gehölzstreifen oder eine Hecke in einer Breite von 1 m gemäß Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Abschirmung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONRW sind private Straßen, Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5.3 IMMISSIONSSCHUTZ

5.3.1 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.

5.3.2 Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Pfeil gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muß die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs (s. römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen .

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume
I	30 dB (A)
II	30 dB (A)
III	35 dB (A)
IV	40 dB (A)
V	45 dB (A)
VI	50 dB (A)

5.4 HINWEISE

5.4.1 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.September 1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.Oktober 1982).

5.4.2 Spielplatzsatzung

Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 BauONW bei Errichtung von Wohnungen bereitzuhalten 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 10.09.1997).

5.4.3 Bodenaushub/ Altlasten

Das Plangebiet wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt. Der Beginn der Arbeit ist spätestens 1 Woche vorher beim Amt für Umweltschutz der Stadt Essen anzuzeigen. Sämtliche Erdarbeiten dürfen durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (Gutachter) fachlich begleitet werden.

5.4.4 Gutachten

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Dipl. – Ing. Dipl. Ökol. Ingolf Hahn, Frohnhauser Straße 95, 45143 Essen

Baugrunduntersuchung einschließlich der Versickerungsfähigkeit (16.12.98)
Günster + Partner, Bergmannstr. 9, 45886 Gelsenkirchen

Chemische Bodenuntersuchungen (28.01.99)
Günster + Partner

Sanierungsuntersuchung (14.04.99)
Günster + Partner

Lärmschutzgutachten
RWTÜV Langemarckstraße 20, 45141 Essen

V. Kosten und Finanzierung.

Die Invest-Bauträger GmbH als Vorhabensträger wird Eigentümer der Flurstücke 31; 199; 200; 212 der Flur 3 sowie 198 und 201 teilweise mit insgesamt ca. 8979 qm.

Der V+E-Plan umfaßt außer den privaten Grundstücken auch die beiden öffentlichen Straßenparzellen 38 (Graitengraben auf einer Länge von ca. 125 m) und 213 teilweise (Graitenweg auf einer Länge von ca. 90 m)

Der Ausbau der öffentlichen Straßen Graitengraben und Graitenweg wird vom Investor durchgeführt und einschließlich der Übernahme durch die Stadt Essen in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Die Straßen Graitengraben und Graitenweg sind öffentliche Straßen, die in Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage des Erschließungsvertrages vom Vorhabensträger ausgebaut werden. Die beiden Anliegerwege der inneren Erschließung bleiben im Privatbesitz und werden Gemeinschaftsflächen der Käufer der Reiheneigenheime. Diese Erschließungsflächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgestattet.

Die Kosten für Ersatz und Ausgleich von Wald und Natur und Landschaft werden vom Investor und der Grundstückseigentümerin getragen.

Die Kosten für den erforderlichen Bodenaustausch werden vom Investor und der Grundstückseigentümerin getragen

Das Verfahren zur Aufstellung einer Ortssatzung soll so schnell wie möglich durchgeführt werden.

Die Maßnahme soll entsprechend der Fristsetzung im städtebaulichen Vertrag zügig durchgeführt und abgeschlossen werden.

VI. Dichtewerte.

Verfahrensgebiet	10.195 qm
Fläche des Baugrundstücks	8.860 qm
Öffentl. Erschließung	1.335 qm
Privatstraßen	
Bebaute Fläche (Grundfläche)	2.533 qm
Geschoßfläche	5.576 qm
Durchschnittl. (GFZ) städtebaulicher Wert	0,33
befestigte Flächen	ca. 2.000 qm
Einstellplätze	25
Gemeinschaftsstellplätze	28

VII. Auswirkungen der Planung (Umweltverträglichkeitsprüfung)

Die UVP stellt ein systematisch analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und umgekehrt von Einwirkungen der Umwelt auf ein Vorhaben dar.

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben.

1.1 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft (A)

Ein Eingriff im Sinne des § 8a (1) des Bundesnaturschutzgesetzes liegt in Form von Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen vor. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird ein Kompensationsbedarf von 785 qm außerhalb des Verfahrensgebietes ermittelt.

Ein Teil, nämlich 0,35 ha der insgesamt 1,065 ha der in Anspruch genommenen Fläche unterliegt dem Forstrecht. Das Doppelte der vorhanden Waldfläche soll an anderer Stelle aufgeforstet werden.

1.2 Lokalklima (D)

Mit der Planrealisierung ist der Verlust einer vegetationsbestandenen Freifläche verbunden. Durch die geplante Bebauung ergeben sich Erwärmung und Aufheizung von Dach- und Versiegelungsflächen, die zu „evtl. erheblichen“ Beeinträchtigungen und Veränderungen des bisher günstigen Mikroklimas führen können.

1.3 Gewässer (E)

Die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Günster + Partner vom 16.12.98 macht zur Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken folgende Aussage:

Die laut ATV 138 geforderte Mindestdurchlässigkeit des Untergrundes ist nicht gegeben. Der nachgewiesene GW-Stand von durchschnittlich ca. 0,8 m unter der Geländeoberkante schließt eine Versickerung gemäß ATV Richtlinie aus, weil der erforderliche Mindestabstand des

höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (HGW) zur Geländeoberfläche < als 1 m beträgt. Aufgrund dieser beiden Gründe, die jeder für sich schon ein Ausschlußkriterium darstellen, ist eine Versickerung nach ATV-Richtlinie A 138 auf dem gesamten Untersuchungsgebiet nicht möglich.

Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in groß dimensionierte Staukanäle unter den Privatstraßen zu leiten und von dort verzögert über den Kanal im Graitenweg an den Hauptsammler im Graitengraben abzugeben.

Eine Einwirkung auf das Grundwasser ist daher auszuschließen.

1.4 Stadt- und Landschaftsbild (G)

Es findet eine Umwandlung einer teilweise ungeordneten Stadtrandbrache zu einem städtischen Siedlungsbild statt. Das Grundstück liegt nicht sonderlich exponiert. Die neue Bebauung bildet gegenüber der Landschaft einen klaren Abschluß und rundet damit eine vorhandene ungeordnete Streubebauung ab.

1.5 Grünflächen und Erholung (H)

Die Straße Graitengraben ist Teil des Emscher Park Radweges, der für die Erholung übergeordnete Bedeutung hat. Die Nutzung dieser Straße für den Erschließungsverkehr stellt eine Beeinträchtigung für die Erholung der Radfahrer und Fußgänger dar.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt.

2.1 Luft (B)

In Relation zu den TA Luft-Immissionswerten war die Belastung im Plangebiet im betrachteten Zeitraum hinsichtlich Staubniederschlag auf einem mittleren und bezüglich der Staubinhaltsstoffe Cadmium und Blei auf einem niedrigen Niveau angesiedelt.

Bei Zugrundelegung des Vorsorge orientierten Mindeststandards des Umweltschutzprogramms der Stadt Essen bleibt festzustellen, daß das kommunale Ziel hinsichtlich der Herabsetzung des Staubniederschlags auf 40% des Wertes der TA Luft hier noch nicht erreicht ist.

2.2. Lokalklima (D)

Das Verfahrensgebiet ist in der Klimafunktionskarte für die Stadt Essen als Grünflächen-/Parkklima ausgewiesen mit Übergängen zum Stadtrandklima nordwestlich. Nach Stilllegung der Kokerei Zollverein sind Einflüsse von Industrieklima weggefallen. Durch ausgedehnte Waldflächen und Brachlandbereiche östlich der Baufläche ergibt sich im Prinzip ein günstiges Mikroklima für den Wohnstandort. Die allgemeine Lage in der Emscherniederung läßt jedoch bei entsprechenden Wetterlagen andauernde Bodeninversionen mit vermindertem Luftaustausch erwarten. Da in dieser weiten Depression auch starke Emittenten ansässig sind, kann es zu hohen Schadstoffanreicherungen in der bodennahen Atmosphäre kommen.

Aufgrund dieser Gegebenheit ist eine zumindest zeitweilig wirksame „evtl. erhebliche“ Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt nicht auszuschließen.

2.3 Gewässer (E)

Zur Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken trifft das Gutachten des Ingenieurbüros Günster und Partner folgende Aussage:

Die laut ATV 138 geforderte Mindestdurchlässigkeit des Untergrundes ist nicht gegeben. Der nachgewiesene GW-Stand von durchschnittlich ca. 0,8 m unter der Geländeoberkante schließt eine Versickerung gemäß ATV

Richtlinie aus, weil der erforderliche Mindestabstand des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (HGW) zur Geländeoberfläche < als 1 m beträgt. Aufgrund dieser beiden Gründe, die jeder für sich schon ein Anschlußkriterium darstellen, ist eine Versickerung nach ATV-Richtlinie A 138 auf dem gesamten Untersuchungsgebiet nicht möglich.

Das Staatliche Umweltamt weist darauf hin, dass vor einem Allgemeingebrauch des Grundwassers dessen Unbedenklichkeit nachzuweisen ist.

2.4 Boden (F)

Das Verfahrensgebiet wird im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Ordnungsnummer 6.721 geführt. Es handelt sich hierbei um die Anschüttung Graitengraben/Josef-Hoeren-Straße. Die im Gutachten der Gutachter Günster + Partner festgestellte Bodenbelastung steht der vorgesehenen sensiblen Nutzung (Wohnbebauung) entgegen.

2.5 Lärm (I)

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Nähe zur Köln-Mindener Bahn sowie der Köln-Mindener-Straße Lärmimmissionen ausgesetzt. Aufgrund des Gutachtens vom RWTÜV überschreiten die Geräuschimmissionen in Teilbereichen des Gebietes die Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet nach der DIN 18005, so daß schalldämmende Maßnahmen erforderlich sind.

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005/1 (für reine Wohngebiete tags 50 und nachts 40 dB(A)) stellen Orientierungswerte für den Städtebau dar.

3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

3.1 Naturhaushalt und Landschaft (A)

Die Beseitigung des Restwaldes wird durch eine Ersatzaufforstung auf 7000 qm - das ist das Doppelte der in Anspruch genommenen Fläche- ausgeglichen. Die dafür zur Verfügung gestellte Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Eingriffsfläche.

Ein Restdefizit aus der Gesamtbilanz nach der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird in Form einer abgestuften Waldmantelpflanzung mit Krautsaum, welche an die größere Aufforstung angegliedert wird, ausgeglichen.

Darüberhinaus werden innerhalb des Plangebietes folgende Gestaltungsmaßnahmen zur Eingriffsverminderung durch Zeichnung und Text im V+E-Plan festgesetzt:

Dauerhafte Begrünung und Erhaltung der nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke,

Durchgrünung des Plangebietes mit Gehölzpflanzungen und Hecken,

Pflanzung von 53 Bäumen auf den Privatgrundstücken und am Straßenrand,

Begrünung von Flachdächern.

3.2 Luft (B)

Die Entstehung von Abgasen aus der Beheizung der Gebäude soll vermieden oder vermindert werden durch die Vorschrift im Plan, nur abgasarme Energien, also keine Kohle oder Öl zu verwenden.

3.3. Lokalklima (D)

Die aus der Planrealisierung resultierenden Beeinträchtigungen des Mikroklimas werden aufgrund der geplanten Grünausstattung (Hausgärten, dauerhafte Begrünung und Pflege der unbebauten Grundstücksflächen) soweit wie möglich minimiert.

Zur Erhaltung und Stabilisierung ausgeglichener klimatischer Verhältnisse sind entsprechende Festsetzungen im B-Plan vorgesehen:

Minimierung des Versiegelungsgrades der Grundstücksflächen, Begrünung aller unbebauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen,

Hundertprozentige extensive Begrünung der Flachdächer der Carports und Garagen.

3.4 Gewässer (E)

Wegen des hohen Grundwasserspiegels ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in groß dimensionierte Staukanäle unter den Privatstraßen zu leiten und von dort verzögert über den Kanal im Graitenweg an den Hauptsammler im Graitengraben abzugeben.

Grundsätzlich sollen alle Pflasterflächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

3.5 Boden (F)

Der Boden im Planbereich ist bis zu 70 cm aufgeschüttet. Daher wurde eine spezielle Untersuchung erforderlich. Auf der Grundlage des Berichts über die chemischen Bodenuntersuchungen vom 28.01.99 ist für das Ingenieurbüros Günster + Partner in der Sanierungsuntersuchung vom 14.04.99 *ist eine Gefährdung des Grundwassers (Wirkungspfad Boden/Grundwasser) durch einen erhöhten Eintrag der nachgewiesenen Schadstoffe nicht zu erwarten....desweiteren (ist) gewährleistet, dass von dem Gelände keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ausgeht.*

Um die vom kontaminierten Boden ausgehende Gefährdung für die Wohnnutzung des Grundstückes nicht zu ermöglichen, ist es erforderlich, den Gefährdungspfad Boden –Mensch als auch den Pfad Boden-Pflanze – Mensch zu unterbinden.

Daher wird eine mindestens 60 cm starke Schicht sauberen Bodens neu eingebracht. Darüber hinaus werden alle Bodenbewegungen vom Fachgutachter begleitet.

3.6 Stadt- und Landschaftsbild (G)

Durch die ordnende architektonische Gestaltung der Gebäude und ihre Einbindung in die Landschaft sowie durch die Bepflanzung und die sorgfältige Gestaltung des Außenraumes insbesondere im Vorgartenbereich soll eine optische Verbesserung des Umfeldes erreicht werden.

3.7 Grünflächen und Erholung (H)

Die Straße Graitengraben wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut dadurch soll seine Funktion als Teil des Emscher Park Radweges erhalten bleiben. Durch die Bepflanzung mit Bäumen soll auch optisch der Charakter eines Wanderweges unterstrichen werden.

3.8 Lärm (I)

Die von der nahen Köln-Mindener Eisenbahn wie vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmemissionen können nur durch passive Maßnahmen an den Wohnhäusern herabgesetzt werden. Ausgehend vom Lärmschutzgutachten werden für die Wohnungen deren Fassaden Immisionen ausgesetzt sind, die den Orientierungswerten nach DIN 18007 überschreiten, Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Essen, den 03.11.2000

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich für
Planen und Bauen


Thomas Franke
Amtsleiter




Hans – Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand