

STADT ESSEN

- Amt für Stadtplanung und Bauordnung -

Begründung *)

zum Bebauungsplan Nr. 4/00
"Drogandstraße / Am Brachland"
Stadtbezirk: IV
Stadtteil: Borbeck

- *) Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

Inhalt

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsrechtliche Situation
 - 1. Landes- und Regionalplanung
 - 2. Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3. Bebauungsplan
- III. Bestandsbeschreibung
 - 1. Lage im Stadtgebiet und historische Entwicklung
 - 2. Verkehrs- und Infrastruktur
 - 3. Vegetationsstruktur
 - 4. Bodenverunreinigungen
 - 5. Umweltsituation
- IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele
- V. Planinhalt
 - 1. Festsetzungen
 - 2. Hinweise
- VI. Zahlenwerte
- VII. Auswirkungen der Planung (UVP)
- VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen
- IX. Kosten

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Borbeck westlich des Borbecker Ortskerns, westlich der Bahnlinie Essen - Bottrop (N 9, künftig S 9) und wird in etwa begrenzt durch

- die südlichen Grundstücksgrenzen der Besitzungen "Möllhoven 37 - 41" im Norden,
- die Wendeanlage der Straße "Am Brachland" sowie die westlichen Grundstücksgrenzen der Besitzungen "Am Brachland 34 - 36" im Osten,
- die nördliche Grundstücksgrenze des Sportplatzes des Mädchengymnasiums Essen-Borbeck im Süden,
- die "Drogandstraße" und die östliche Grundstücksgrenze der Besitzung "Drogandstraße 26 - 28" im Westen.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes die siedlungsräumliche Struktur eines Ballungskerns mit oberzentraler Funktion dar.

Im Gebietsentwicklungsplan, wirksam seit dem 15.12.1999, ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" ausgewiesen.

Die geplante Wohnbebauung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 31.03.1984 ist der Planbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes WA sind somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3. Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 310 "Borbeck" mit den Festsetzungen "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule".

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/00 "Drogandstraße / Am Brachland" werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des B-Planes Nr. 310 "Borbeck", soweit diese den Geltungsbereich des in Rede stehenden B-Planes betreffen. Dies gilt nicht, wenn der vorliegende B-Plan seine Rechtskraft verlieren sollte.

III. Bestandsbeschreibung

1. Lage im Stadtgebiet

Der Stadtteil Borbeck bildet das Zentrum des Stadtbezirkes IV, der mit etwa 90.000 Einwohnern den zweitgrößten Bezirk in Essen darstellt. Dementsprechend soll der Borbecker Ortskern auch die Funktion eines Mittelzentrums für den gesamten Stadtbezirk übernehmen.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten, Westen und Südwesten umgeben von Wohnbebauung unterschiedlicher Art.

Die äußere Bestandssituation wird durch folgende Teilgebiete charakterisiert:

- Im Norden angrenzend befindet sich die straßenbegleitende II-geschossige Bebauung der Straße Möllhoven und deren Hausgärten.
- Im Osten des Plangebietes schließt einerseits eine II- bis III-geschossige Reihenhausbauung in Zeilenform und andererseits eine straßenbegleitende, ebenfalls II- bis III-geschossige Altbebauung an.
- Im Westen angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine ausgedehnte Siedlung in Blockbebauung mit großzügigen Blockinnenbereichen und Freiflächen.

Die Geschossigkeit ist ausschließlich mit II Geschossen vorgegeben.

- Im Süden angrenzend befindet sich der Sportplatz des Mädchengymnasiums Borbeck mit seiner in den Randbereichen vorhandenen Vegetation.

2. Verkehrs- und Infrastruktur

In ca. 300 m Luftlinie zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof Essen-Borbeck, der mit der S-Bahnlinie 2 (Dortmund-Duisburg) sowie den Nahverkehrszuglinien 9 (Wuppertal-Haltern) und 24 (Borken / Dorsten-Essen) die Anbindung an den Personennah- und -fernverkehr gewährleistet. Darüber hinaus stellt der dem Bahnhofsvorplatz vorgelagerte Bus- / Straßenbahnverknüpfungspunkt ein weiteres umfangreiches Angebot an zahlreichen örtlichen Verkehrsverbindungen zur Verfügung.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes zum Ortskern / Mittelzentrum Borbeck (ca. 300 - 400 m) ist eine ausreichende Versorgung mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel wie auch öffentliche Einrichtungen) gegeben.

3. Vegetationsstruktur

Das Plangebiet selbst stellt sich hauptsächlich als eine Brachfläche mit unterschiedlichen Vegetationsstrukturen dar. Diese reichen von Altgrasbeständen und Hochstaudenfluren bis hin zu vielschichtigen Gebüsch- und Gehölzflächen (Birken, Weide). Südlich angrenzend an die Brachfläche schließt sich eine Wegeverbindung von der Drogandstraße zur Straße "Am Brachland" an, welche mit einem Gehölzstreifen an die angrenzende Sportfläche des Mädchengymnasiums Borbeck abschließt. Anhand des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages hat eine stichprobenartige Erfassung der Fauna des Plangebietes ergeben, dass nur relativ wenige, allgemein häufige Arten vorkommen. Insgesamt hat die Fläche eine geringe

bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Dies ist u. a. durch die isolierte Lage inmitten von Wohngebieten und der kleinen Flächengröße zu erklären.

4. Bodenverunreinigungen

Südlich angrenzend an das Verfahrensgebiet befindet sich eine Altablagerung Kataster-Nr. 21/2.10: Verfüllung Drogandstraße, Dieckmannplatz. Da die Möglichkeit der Migration schädlicher Gase bestand, wurden vom Büro Dipl.-Geologe v. Firchow BDG Boden- und Bodenluftuntersuchungen und eine absichernde Untersuchung für das eigentliche Plangebiet durchgeführt. Mögliche Ausgasungen konnten unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse nicht abgeleitet werden.

Nach Aussage des o. g. Gutachtens ergibt sich im Hinblick auf die weitere Nutzung des Grundstückes für die Wohnbebauung hinsichtlich der Emissionspfade Boden, Bodenporengas nachfolgende Risikoabschätzung.

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen (Feststoff und Eluat) zeigen, dass die oberflächennahen Auffüllmaterialien Anreicherungen der Elemente Blei, Cadmium und Zink enthalten, welche zwar nicht die in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung angeführten Prüfwerte übersteigen, jedoch hinsichtlich des Umganges mit anfallenden Bodenaushubmaterials folgende Maßnahmen nach sich ziehen:

Sämtliche Bodenaushubarbeiten machen eine gutachterliche Begleitung durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen (siehe auch Kapt. V.2 Hinweise) erforderlich. Es ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzureichen, durchzuführen und nachzuweisen. Name, Anschrift und Fachrichtung des beauftragten Fachgutachters sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor Baubeginn mit-

zuteilen. Das Bodengutachten ist im Amt für Stadtplanung und Bauordnung einzusehen.

5. Umweltsituation

Naturhaushalt und Landschaft

Zur Erfassung und Bewertung der Gegebenheiten des Naturhaushaltes und der Landschaft sowie der Ermittlung und Bewertung des planungsbedingten Eingriffs wurde vom Büro für Landschaftsplanung Ingo Hahn ein landschaftspflegerischer Beitrag erstellt. Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche wurde das Verfahren nach LUDWIG (1991: Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfangs von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion) verwendet. Es verbleibt gemäß des Zustandes nach Bebauungsplan bei einer beispielhaften Berechnung ein Kompensationsdefizit von 8.574 m², die innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden können. Durch zusätzliche Maßnahmen, Pflanzung von Einzelbäumen, nicht versiegelte Garten-/Grünflächen und Dachbegrünungen, geschieht eine Verminderung des Eingriffes. Dadurch läßt sich das Kompensationsflächendefizit auf ca. 6.950 m² reduzieren. Zur Kompensation der entstehenden Eingriffe steht eine Fläche am Rötterhoverbaum in Essen-Bedingrade in der Nähe des Hexbachtals zur Verfügung. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgte über einen städtebaulichen Vertrag und einer Baulasteintragung (s. Kapitel VII UVP).

Lokalklima

Für das Plangebiet ist das Klimatop "Stadtrandklima" ausgewiesen, welches sich durch eine erhöhte Feuchte, Winddämpfung sowie ein positives Bioklima ausweist.

Durch die Lage im Übergangsbereich von der Emscherniederung zur Innenstadt ist der Planbereich sowohl durch smogähnliche Wetterlagen aus nördlichen Richtungen als

auch durch extreme Stadtklimate aus südlichen Richtungen betroffen.

Luftbelastung

Aus der Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet Mitte 1987 - 1991 ist ersichtlich, dass im Plangebiet die Emissionen luftverunreinigender Stoffe ausschließlich auf die Emittentengruppen Hausbrand / Kleingewerbe und Kfz-Verkehr zurückzuführen sind. Die Jahresemissionen lagen jedoch in verträglichen Bereichen, so dass keine Beeinträchtigung für das Bauvorhaben zu attestieren sind.

Im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes wird jedoch, um einer Verschlechterung der örtlichen Immissionssituation entgegenzuwirken, der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe bei der Energieversorgung im B-Plan festgesetzt.

Der Betriebsstandort der Dampfbierbrauerei Borbeck in ca. 150 m Entfernung stellt hinsichtlich der Geruchsmissionen bedingt durch die Würzproduktion nachweislich ebenfalls keine Beeinträchtigung dar.

Lärmsituation

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde eine überschlägige Schallberechnung durchgeführt. Der höchste Wert auf dem Plangebiet liegt bei 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen werden in erster Linie von der Eisenbahnlinie und den umliegenden Straßen verursacht.

Im Vergleich der o. a. Lärmwerte mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für WA-Gebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40/45 dB(A) (die höheren Werte gelten für Verkehrslärm) zeigen nur geringe Überschreitungen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und

Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, so dass als Ausgleich nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen. In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den Wohngebäuden erreicht werden kann, sollen die in der VDI 2719 genannten Innenpegel bei der Dimensionierung von Schallschutzfenstern zugrunde gelegt werden. Bei der Berechnung der Überschreitungen nach VDI 2719 wurden die Mittelungspegel in Schlafräumen nachts mit 30 dB(A) und Wohnräumen tags mit 35 dB(A) berücksichtigt. Die Überschreitungen der Anhaltswerte betragen somit max. 28 dB(A). Schallschutzfenster der Klasse 1 haben ein bemerkenswertes Schalldämm-Maß von 25 - 29 dB(A). Die heute beim Um- oder Neubau verwandten Fenster müssen den Richtlinien der Wärmeschutzverordnung entsprechen. Diese Fenster haben eine Schalldämmung, die über der Schallschutzfensterklasse 1 liegt. Eine gesonderte Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist im B-Plan somit nicht erforderlich.

Mögliche Beeinträchtigungen des Planbereiches durch den Betrieb der Dampfbierbrauerei Essen-Borbeck wurden überprüft. Das vom RWTÜV Essen erstellte Lärmimmissionsgutachten ergab keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete bei Nacht und keine Überschreitungen für allgemeine und reine Wohngebiete am Tag.

Der an das Plangebiet angrenzende Sportplatz des städtischen Mädchengymnasiums Borbeck stellt aufgrund der Art und Zeiträume der Benutzung und Frequentierung (hauptsächlich leichtathletische Übungen an Werktagen im Lau-

fe des Vormittags) keine Beeinträchtigung für das Wohngebiet dar.

Das Lärmimmissionsgutachten des RWTÜV Essen ist im Amt für Stadtplanung und Bauordnung einzusehen.

Boden

Aus der Baugrundplanungskarte des Amtes für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung geht hervor, dass im Verfahrensgebiet eine Löß- / Lößlehmdecke von mehr als 4 m Mächtigkeit ansteht und in einer Tiefenlage von 4 m während niederschlagsreicher Zeiten mit Staunässe zu rechnen ist.

Darunter befindet sich der Emscher-Mergel (Standmergelstein und mergeliger Feinsandstein, schwach glaukonitisch bis planktonisch) an.

Wasserhaushalt

Um die dezentralen Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswassern im Plangebiet beurteilen zu können, wurde ein weiteres Gutachten von Dipl.-Geologe v. Firchow BDG erstellt, welches folgende Aussagen macht:

Das Grundwasser zirkuliert im tieferen Untergrund auf den Trennfugensystemen der Karbon- und Oberkreidegesteine. Der Grundwasserspiegel innerhalb des Karbongebirges ist durch dessen Wasserhaltung, die teilweise noch in Betrieb ist, abgesenkt worden. Die Gefahr einer Auswaschung von Schadstoffen ins Grundwasser und somit eine mögliche Beeinträchtigung der Mineralwasservorkommen der Fa. Schloßquelle während der Baumaßnahme besteht nicht, da das Plangebiet nicht im Einzugsbereich der Mineralwassergewinnung liegt.

Oberflächennah kann es innerhalb der quartären Überdeckung zur Bildung von Stau- bzw. Sickerwasserhorizonten kommen, die wegen der

Feinkörnigkeit dieser Sedimente und der damit verbundenen geringen Wasserdurchlässigkeit regional sehr unterschiedlich sein können.

Für den gewachsenen Untergrund sind unzureichende Durchlässigkeiten nachgewiesen worden.

In Abgleich mit den Empfehlungen der Abwassertechnischen Verunreinigung (ATV) - Arbeitsblatt A 138 - ist unter Berücksichtigung der nachgewiesenen Untergrundverhältnisse, hier insbesondere die unzureichenden Durchlässigkeiten, eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Es wird daher empfohlen, das Regenwasser in die bestehende Kanalisation abzuschlagen, da die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer nicht möglich ist.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Der aktuelle Entwurf des Schulentwicklungsplanes, Fortschreibung bis Schuljahr 2000/01 Band II, trifft zu der erwarteten Situation am Mädchengymnasium Borbeck die Aussage, dass aufgrund der nach der Jahrtausendwende wieder rückläufigen Entwicklung selbst bei einer Übernachtfrage nach dem Mädchengymnasium Borbeck, ausreichend Gymnasialplätze im Stadtbezirk IV zur Verfügung stehen und Baumaßnahmen zwecks Erweiterung des Mädchengymnasiums nicht erforderlich sein werden. Es bestehen keine Bedenken, die als Schulerweiterungsfläche reservierten Grundstücke aus dieser Bindung zu entlassen und einer anderweitigen Nutzung zuzuführen.

Ziel des städtebaulichen Entwurfes ist somit eine ergänzende Wohnbauentwicklung im Verflechtungsbereich des Zentrums Borbeck zu seinen durch Wohnnutzung geprägten Randbereichen unter Ausnutzung einer ungenutzten Brachfläche mit günstigen Standortbedingungen gemäß den Emp-

fehlungen des Strukturkonzeptes Großraum Essen-Borbeck. Aufgrund der Lage zum Kernbereich von Borbeck und den vorhandenen Infrastruktur- und Verkehrseinrichtungen, bietet sich eine Verwirklichung der im FNP dargestellten Wohnnutzung zur Stärkung der Zentrumsfunktion des Mittelzentrums Borbeck an. Des Weiteren wird durch die geplanten Wohnungsbaumaßnahmen zur Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung beigetragen und somit der Abwanderung in umliegende Gemeinden mit den damit verbundenen Nachteilen für die Stadt Essen entgegengewirkt.

Der dem B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht eine Kombination von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung vor. Parallel zur Drogandstraße setzen drei III-geschossige Baukörper im Geschosswohnungsbau die vorhandene Bebauung fort. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, um eine hohe Freiflächenqualität zu erreichen. Ziel ist es, die durchgrünte und durch unterschiedliche Frei- und Grünräume geprägte Siedlungsstruktur im Plangebiet fortzusetzen bzw. adäquat zu ergänzen. Vor diesem Hintergrund sind neben einem hohen Grün- und Freiflächenanteil auf den privaten Grundstücken auch in den notwendigen Erschließungsflächen öffentliche zentrale Platzanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität integriert worden.

V. Planinhalt

1. Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohngebiete sind als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Der Ausschluss der Ausnahmen

nach § 1 Abs. 6 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ist in diesem Zusammenhang textlich festgesetzt, um eine hohe Wohnqualität der Siedlung zu gewährleisten. Des Weiteren sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Geschossigkeit von drei bzw. zwei Vollgeschossen entspricht der Prägung durch die bestehende Siedlungsstruktur. Um zu gewährleisten, dass sich Trauf- und Firsthöhe in die bestehende Bebauung einfügt, wird die Trauf- und Firsthöhe der dreigeschossigen Wohnbebauung entlang der Drogandstraße festgesetzt.

Zum Zweck einer aufgelockerten, offenen und durchgrüntem Baukonzeption wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung soll überwiegend mit Hausgruppen und Doppelhäusern erfolgen, entlang der Drogandstraße entsteht III-geschossiger Wohnungsbau.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen richten sich mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 und 0,9 nach der Baunutzungsverordnung. Sie sind nach den Grundstücksgrößen so bemessen, dass eine offene aufgelockerte Bebauung entsteht.

- Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Drogandstraße. Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale Gebietsan- und abfahrt, die neben der Erschließungsfunktion durch

die Ausbildung zweier zentraler Plätze auch attraktive, wohnungsnah Aufenthaltsflächen bietet. Das öffentliche Erschließungsnetz wird um zwei private Wohnwege ergänzt.

Die Verkehrsflächen werden durch den Eigentümer / Investor erstellt und der Stadt Essen nach Fertigstellung übergeben; sie werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebaut.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche zu integrieren. Der im Plangebiet vorhandene Mischwasserkanal DN 400 (parallel zur südlichen Plangebietsgrenze) der Stadtwerke ist durch den Eigentümer / Investor in das neu zu erstellende Erschließungssystem zu integrieren und umzuverlegen. Sämtliche vorgenannten Maßnahmen wurden durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Eigentümer / Investor manifestiert. Die mit der Kanalumlegung verbundenen Baukosten von ca. 450.000 DM sind vom Investor / Eigentümer zu tragen.

- Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzbedarf (1 ST/Wohneinheit) ist überwiegend direkt auf den Grundstücken im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen oder Carports vorgesehen.

Für einige Häuserzeilen des Gebietes sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen.

Die mit GST/C/B - C bezeichneten Gemeinschaftsanlagen sind den mit B und C bezeichneten Baugrundstücken zugeordnet (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Die mit GTGa A bezeichnete Tiefgaragenanlage sind den mit A bezeichneten Grundstücken zugeordnet.

Stellplätze, Garagen oder Carports und Gemeinschaftsanlagen sind zur Minimierung des Versiegelungsgrades und im Hinblick auf ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild nur innerhalb der in der Planzeichnung besonders festgesetzten Fläche zulässig.

Besucherstellplätze bietet sowohl das Plangebiet durch 2. Stellplätze im Zufahrtsbereich der GA und die öffentliche Verkehrsfläche, zu regeln im Rahmen der Ausbauplanung, als auch der an das Plangebiet angrenzende Straßenraum der Drogandstraße.

Die mit GTGa A bezeichneten Tiefgaragenanlagen sind den mit A bezeichneten Baublöcken zugeordnet.

- Fuß- und Radweg

Ein Anschluss der geplanten Erschließungsstraße des Gebietes an die Straße Am Brachland ist über einen Fuß- und Radweg vorgesehen, um somit die bereits heute vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung von der Drogandstraße zur Straße Am Brachland beizubehalten.

- Belastungsflächen

Im Plangebiet werden zur Erschließung einiger Baugrundstücke folgende Belastungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch entsprechende Signatur festgesetzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger.
- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (z. B. RWE, Telekom, Stadtwerke Essen AG, Essener Entwässerungsgesellschaft etc.).

- Immissionsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ausgeschlossen, um den damit verbundenen Schadstoffausstoß zu unterbinden (textliche Festsetzung Nr. 3)

- Grünordnung

Da Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes nicht möglich sind, geschieht durch Baumpflanzungen, nicht versiegelte Gartenflächen und Dachbegrünungen eine Verminderung des Eingriffs.

Um den Anpflanzungen von Straßenbäumen dauerhafte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wird abgesehen von den beiden großkronigen Laubbäumen an den gekennzeichneten Platzsituationen (textliche Festsetzung Nr. 4.1) auf die Festsetzung von Bäumen und Straßengrün verzichtet. Hierzu wurde in dem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Eigentümer / Investor festgesetzt, dass die durchzuführenden Grünmaßnahmen innerhalb des Verfahrensgebietes entsprechend eines mit der Stadt - Grünflächenamt und Untere Landschaftsbehörde - abzustimmenden Ausführungsplanes zu erfolgen haben.

Als weitere Minderungsmaßnahme wird sowohl die Begrünung der Dächer von Garagen als auch die Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4.2 und Nr. 4.3).

Auf den privaten Grundstücken ist pro Grundstück ein einheimischer kleinkroniger Laubbaum zu pflan-

zen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 4.4).

Als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Minderung des Versiegelungsgrades sind die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Straßenraum unversiegelt anzulegen. Zufahrten, Hauszugangswegen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Des Weiteren sind wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien für Stellplätze, Zuwegungen etc. über örtliche Bauvorschriften festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5.2)

2. Hinweise

Im Südosten des Plangebietes befindet sich der durch entsprechende Signatur im B-Plan kenntlich gemachte Bereich einer ehemaligen, inzwischen entwidmeten, Friedhofsfläche.


Gebein- und Knochenfunde, die bei den Ausschachtungsarbeiten gefunden werden, sind unverzüglich dem Grünflächenamt der Stadt Essen anzuzeigen.

Nachgewiesene Schadstoffbelastungen im Oberboden machen eine gutachterliche Begleitung der Bodenaushubarbeiten während der Baumaßnahme erforderlich. Es ist ein Entsorgungskonzept des belasteten Materials zu erstellen, bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzureichen, unter Aufsicht eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen und bei o. g. Stelle anzuzeigen.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung dieser o. g. gutachterlichen Begleitmaßnahme ist durch Eintragung einer Baulast gewährleistet.

Ergänzend werden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

- Baumschutzsatzung der Stadt Essen
- dem B-Plan zugrunde liegende Gutachten.

Sämtliche Flächen im Verfahrensgebiet liegen im durch Signatur  gekennzeichneten, förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Essen-Borbeck.

VI. Zahlenwerte

Flächengrößen

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| - Gesamtgröße des Verfahrensgebietes | ca. 1,19 ha |
| - Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 0,97 ha |
| - Verkehrsfläche | ges. ca. 0,22 ha |

Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|---------------------------|----------|
| - Grundflächenzahl GRZ | 0,4 |
| - Geschossflächenzahl GFZ | 0,8, 0,9 |
| - Zahl der Vollgeschosse | II + III |
| - geplante Wohneinheiten | ca. 63 |

VII. Auswirkungen der Planung

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit lässt für mehrere Umweltbereiche eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben erwarten.

Die mit dem B-Plan angestrebte Bebauung der heutigen Grün- und Brachlandfläche bedingt eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Umweltbereiche Naturhaushalt und Landschaft, Gewässer / Grundwasser, Boden, Stadt- und Landschaftsbild sowie Grünfläche und Erholung. Beeinträchtigt wird das geplante Vorhaben durch die Umwelt in den Umweltbereichen Boden und Lärm. Nach Aussage des von

Dipl.-Geol. Volker Firchow durchgeführten Fachgutachtens enthält der Boden in den oberen Bodenschichten eine leichte Anreicherung der Elemente Blei, Cadmium und Zink. Als Maßnahme wird die gutachterliche Begleitung der Baumaßnahme und die Entsorgung des Aushubmaterials unter Aufsicht eines unabhängigen Fachgutachters vorgenommen. Für den Umweltbereich Lärm finden passive Schallschutzmaßnahmen Anwendung (Schallschutzfenster der Klasse 1).

Hinsichtlich der Umweltbereiche Luft, Gerüche, Lokalklima, Lärm, Sonstige Immissionen und Abfall sind aufgrund der Art und des Umfangs des Planvorhabens die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen.

Die Erfassung und Bewertung des planungsbedingten Eingriffs sowie des notwendigen Kompensationsbedarfs wurde von dem Büro für Landschaftsplanung Ingo Hahn durch einen landschaftspflegerischen Beitrag dezidiert bilanziert.

Anhand o. g. Fachbeitrages hat eine stichprobenartige Erfassung der Fauna des Plangebietes ergeben, dass die Fläche eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat. Es entsteht eine Kompensationsflächengröße von 8.574 m². Durch Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes innerhalb des Plangebietes, wie Anpflanzungen von Einzelbäumen, nicht versiegelte Gartenflächen, Dachbegrünungen, lässt sich die Kompensationsfläche auf ca. 6.950 m² reduzieren.

Die Maßnahmen, die innerhalb des Plangebietes umzusetzen sind, werden zum einen durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan, zum anderen durch den abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Eigentümer / Investor gesichert. Der Erschließungsvertrag setzt fest, dass die durchzuführenden Grünmaßnahmen entsprechend eines mit

der Stadt - Grünflächenamt und Untere Landschaftsbehörde - abzustimmenden Ausführungsplanes zu erfolgen haben.

Zur Kompensation der innerhalb der Bebauungsplangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe sind Ersatzmaßnahmen auf der Fläche Gemarkung Bedingrade, Flur 11, Flurstücke 66 tlw., 124 und 126 tlw. durchzuführen.

Die Fläche ist als Feldgehölz mit gestuften Randstrukturen in Form von Strauchpflanzungen mit anschließenden Staudensäumen zu entwickeln.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und TKIM (Thyssen-Krupp Immobilien), Eigentümer des Grundstückes der Kompensationsmaßnahme, und die Eintragung einer Baulast für das in Rede stehende Grundstück beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung gewährleistet.

Die Kompensationsmaßnahmen und die Eignung der Kompensationsfläche sind bereits grundsätzlich mit dem Grünflächenamt der Stadt Essen und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Die Maßnahmen sind in der nächsten oder übernächsten Pflanzperiode nach Eintreten des Eingriffs (innerhalb eines Jahres) durchzuführen.

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Drogandstraße / Am Brachland" werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des B-Planes Nr. 310 "Borbeck", soweit diese den Geltungsbereich des in Rede stehenden B-Planes betreffen.

Dies gilt nicht, wenn der vorliegende B-Plan seine Rechtskraft verlieren sollte.

IX. Kosten

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Grünflächen sowie für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, werden insgesamt vom Investor übernommen. Sämtliche vorgenannten Maßnahmen wurden durch den Abschluss entsprechender Verträge und Baulasteintragung zwischen der Stadt Essen und den jeweiligen Eigentümern zu diesem B-Plan gesichert.

Essen, 02.08.2000

Geschäftsbereich für
Planen und Bauen



Best
Geschäftsbereichsvorstand 6



Amt für Stadtplanung und
Bauordnung



Franke
Amtsleiter