

**1. Ausfertigung**

**Begründung  
zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan 8/00  
Wohnwertpark Zollverein II**

gemäß § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i. d. Fassung  
der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141) i. d. derzeit  
gültigen Fassung

**Stadtbezirk VI**

**Stadtteil Katernberg**

Essen, den 11.12.2000

## Inhaltsverzeichnis

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Rahmenbedingungen und Aufstellungsanlaß
  - 1. Anlaß der Planung
  - 2. Städtebauliche Situation
    - 2.1. Gesamtsituation
    - 2.2. Bestand außerhalb des Plangebiets
    - 2.3. Bestand innerhalb des Plangebiets
  - 3. Umweltsituation
    - 3.1. Luftbelastung
    - 3.2. Klima
    - 3.3. Boden
    - 3.4. Lärm
- III. Ziele und Zwecke der Planung
  - 1. Ziele der Landesplanung
  - 2. Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung
  - 4. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- IV. Der städtebauliche Entwurf als Grundlage für die Festsetzungen
- V. Planinhalt, Festsetzungen
  - 1. Art der Nutzung, Wohngebiete
  - 2. Maß der Nutzung
  - 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

**4. Erschließung, Verkehrsflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr**

- 4.1. Erschließung, Verkehrsflächen
- 4.2. Ruhender Verkehr
- 4.3. Fuß- und Radwege
- 4.4. Belastungsflächen

**5. Grünflächen / Grünfestsetzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 5.1. Öffentliche Grünflächen
- 5.2. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- 5.3. Spielplatz

**6. Immissionsschutz**

**7. Auswirkungen der Planung**

- 7.1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
  - 7.1.1 Naturhaushalt und Landschaft
  - 7.1.2 Lokalklima
  - 7.1.3 Gewässer und Grundwasser
- 7.2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
  - 7.2.1 Boden
  - 7.2.2 Lärm

**8. Sonstige Festsetzungen**

**VI. Zahlenwerte**

**VII. Gutachten zur Planung**

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet in Essen-Katernberg wird in etwa begrenzt

- im Westen durch die westliche Straßenseite des Bolsterbaumes,
- im Norden durch den vorhandenen Bahndamm,
- im Osten durch ein ca. 20 m langes Teilstück der Westgrenze des vorhandenen Reitplatzes,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Hauses Bolsterbaum Nr. 44.

Der räumliche Geltungsbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende Signatur festgesetzt.

Eine besondere Signatur kennzeichnet den Verfahrensbereich des Durchführungsplanes.

## **II. Rahmenbedingungen und Aufstellungsanlaß**

### **1. Anlaß der Planung**

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches kann ein Vorhaben- und Erschließungsplan für solche Vorhaben vorgesehen werden, die nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 - 35 BauGB zulässig sind, wenn ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung sowohl des Bauvorhabens als auch der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Einzelheiten werden nach dem Einleitungsbeschuß in einem Vertragswerk zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

Die Viterra Baupartner AG ist bereit, auf dieser Grundlage preiswerten Wohnungsbau im Plangebiet zu erstellen.

Eine Bebauung dieses o. g. Bereiches nach § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, ist nicht möglich.

Die geplante Bebauung soll die Fortführung des Wohnwertparkes Zollverein I sein.

### **2. Städtebauliche Situation**

#### **2.1. Gesamtsituation**

Das Plangebiet liegt ca. 900 m nördlich des Katernberger Marktes, der den Mittelpunkt des Katernberger Zentrums bildet.

#### öffentliche Wohnfolgeeinrichtungen

Das Plangebiet ist gut mit öffentlichen Wohnfolgeeinrichtungen versorgt. Eine Grundschule liegt 700 m (Luftlinie) entfernt. Ein Kindergarten ist nach 400 m (Luftlinie) zu erreichen.

#### private Dienstleistungen und Einzelhandel

Die ersten Geschäfte um den Katernberger Markt herum erreicht man nach 600m. Im Katernberger Zentrum sind alle Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zu erhalten. Die Versorgung mit privaten Dienstleistungen ist gegeben.

#### öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV (Stadtbahn) liegt in ca. 600 m Entfernung (Luftlinie). Von hier erreicht man in kurzer Taktfolge die Zentren von Essen und Gelsenkirchen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes halten Omnibusse von und nach Altenessen.

#### motorisierter Individualverkehr (MIV)

Über die Zollvereinstraße im Süden des „Wohnwertparkes Zollverein I“ wird ein Teil des Ost-Westverkehrs im Essener Norden geführt. Die Zentren Essen, Altenessen und Gelsenkirchen sind gut angeschlossen. Der Weg zu den Autobahnen nördlich des Plangebietes führt über die Schalker Straße und stellt eine gute Anbindung dar..

#### Grün- und Erholungsflächen

Die östlich des Plangebietes liegende Grünfläche „Katernberger Bach“ ist sehr gut zu erreichen. Sie stellt im Süden und Südwesten die Verbindung her zum Grünbereich der ehemaligen Zeche Zollverein und zum Grünsystem von Altenessen.

Im Norden findet sie Anschluß an den regionalen Grünzug C des IBA-Emscherpark-Systems.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist von der Stadt Essen laut Spielplatzentwicklungsplan ein Spielplatz der Kategorie B mit ca. 2000 qm geplant. Dieser ist in der DIN 18 034 als Spielbereich definiert, der in erster Linie Jugendlichen und Schulkindern im Wohnbereich dienen soll. Es sind Spielbereiche unterschiedlicher Ausstattung wie z. B. Geräteplätze für Tischtennis, Plätze für Rollschuhe, aber auch Sandplätze für Kleinkinder enthalten. Im Zusammenhang mit der neuen Siedlung bietet sich ein Spielweg als Erfahrungsweg für Kinder mit verschiedenen Bereichen entlang des ehemaligen Bahndammfußes an.

Im nördlichen Ende der Meerbruchstraße liegt eine Sportanlage ca. 300 m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt.

## 2.2. Bestand außerhalb des Plangebietes

Im Nordosten wird das Plangebiet begrenzt durch einen ehemaligen Bahndamm, der sich jetzt im Eigentum des Kommunalverbandes Ruhrgebiet befindet und auf dem die Emscher Park Eisenbahn verkehrt. Gemäß Grünordnungsplan „Landschaftspark Katernberg“ der Stadt Essen soll auf dem Bahndamm eine überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden. Weiterhin sollen die Freiflächen nördlich und

östlich des Bahndammes als zentrales Verbindungselement innerhalb des regionalen Grünzuges C behutsam entwickelt werden. (Biotopverbund, durchgängiges System). Im Süden grenzt eine Gaststätte mit einem großen ehemaligen Biergarten mit altem Baumbestand und der Bahndamm der ehemaligen Industriebahn an das Plangebiet. Im Westen stehen 2-geschossige Wohngebäude mit Altenwohnungen. Daran schließt sich nach Westen eine große Wohnsiedlung aus den 70er Jahren an.

### 2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnwertpark Zollverein II“ liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 31.05.89 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen hat. Das 285 ha große Untersuchungsgebiet soll auf der Grundlage des zwischenzeitlich überarbeiteten und so verabschiedeten Rahmenplanes Katernberg neu geordnet werden. Katernberg zeichnet sich als ein Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf dadurch aus, daß in ihm die Teilung des Stadtteils kleinräumig ausgeprägt ist. Wohnen in Katernberg heißt in der Regel, Wohnen zur Miete, in vielen Fällen in Zechensiedlungen oder in Sozialwohnungen. Die z. T. alte Bausubstanz weist bzw. wies zudem in Teilbereichen erhebliche Modernisierungsrückstände auf.

Entlang des Bolsterbaumes befand sich eine Straßenrandbebauung, die mittlerweile abgebrochen wurde. Auf dem Plangebiet befindet sich außerdem ein Reitplatz und einige Nebengebäude.

Das Gutachten „Landschaftspfegerischer Begleitplan“ von Hower Landschaftsarchitekten bewertet eingehend den Bestand.

## 3. Umweltsituation

### 3.1. Luftbelastung

Die Werte der Luftbelastung liegen im Plangebiet unter den Grenzwerten der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft ("TA Luft") vom 27.2.86. Durch die Schließung der Kokerei Zollverein hat sich die Umweltsituation im Essener Norden deutlich verbessert.

### 3.2. Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich des Stadtrandklimas in der Emscherniederung. Bei ungünstiger Wetterlage können sich langandauernde Bodeninversionen mit vermindertem Luftaustausch aufbauen.

### 3.3. Boden

Nach dem vorliegenden Gutachten von ELE, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner vom 8. 2. 2000 steht im gesamten Plangebiet keine ausreichende Kapazität zur Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Wegeflächen auf den hier geplanten kleinen Parzellen zur Verfügung.

Im Verfahrensgebiet sind keine registrierten Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Aus dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung von Dr. Albrecht vom 18.04.00 ergeben sich einzelne Kontaminationen, an einer Anschüttungs-Stelle wurde erhöhter PAK-Gehalt gefunden. Diese wird jedoch im Rahmen der Baumaßnahme ausgehoben und durch sauberen, unbelasteten Boden ersetzt. Die gutachterliche Begleitung der Maßnahme ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Aus gutachterlicher Sicht läßt sich keine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffkonzentrationen ableiten.

### 3.4. Lärm

Das Ingenieurbüro Schwetzke und Partner GbR, Dortmund, erarbeitete eine Geräuschimmissions-Untersuchung (letzte Fassung vom 11. 2. 1998) für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnwertpark Zollverein I“. Diese Untersuchung forderte passive Schallschutzmaßnahmen lediglich für den südlichen Rand des Gebietes im Bereich der Zollvereinstraße. Da das anstehende Planungsgebiet im Norden des im erwähnten Gutachten behandelten Planungsgebietes noch weiter von der dort behandelten Lärmquelle entfernt liegt, ist es nicht von Straßenlärm betroffen, weitere Lärmquellen sind nicht bekannt.

## III. Ziele und Zwecke der Planung

### 1. Ziele der Landesplanung

Der V+E-Plan „Wohnwertpark Zollverein II“ entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung, wie sie im gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt sind. Der Gebietsentwicklungsplan stellt den oben genannten Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

### 2. Erfordernis der FNP - Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bereich der kürzlich beseitigten alten Wohnbebauung als „Wohnbaufläche“ dar. Die übrige Fläche bis zum Bahndamm einschließlich seiner Böschung ist als „Allgemeine Grün- und Freifläche“ dargestellt. Die ehemalige Bahntrasse ist als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Das für die beabsichtigte

Planung sich ergebende Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung von „Allgemeiner Grün- und Freifläche“ in „Wohnbaufläche“ bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Wohnwertpark Zollverein II“ und wird zu diesem parallel durchgeführt.

### **3. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogene Bebauungsplanes**

Die Analyse der städtebaulichen Situation und der Umweltsituation zeigt, daß sich das Plangebiet gut für eine Wohnbebauung eignet. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf diesem Grundstück im Norden von Katernberg den bereits mit dem „Wohnwertpark Zollverein I“ realisierten preiswerten Wohnungsbau in Form von 2-geschossigen Eigenheimen (Doppel- und Reihenhäuser) fortzusetzen. Für dieses Wohnungsmarktsegment besteht im Essener Norden nach wie vor eine große Nachfrage. Der jetzige vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich fortsetzen und die städtebaulich gut erschlossenen und angeschlossenen Flächen einer Wohnbebauung zuführen.

### **IV. Der städtebauliche Entwurf als Grundlage für die Festsetzungen**

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die besondere Lage und Form des Plangebietes. Das dreieckig zugeschnittene Grundstück wird von einem ehemaligen Bahndamm begrenzt. Die geplante Erholungs- und Wegevernetzungsfunktion dieses Bahndammes soll dem künftigen Wohngebiet in Verbindung mit kleineren öffentlichen Grün- und Spielflächen den individuellen Rahmen geben für die Entwicklung eines Wohngebietes, das trotz Kostenreduzierung den Bewohnern sehr gute Wohnqualität bietet. Die 2-geschossige Wohnbebauung mit 46 Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenhäuser) ist an zwei öffentlichen und einer privaten Stichstraße angeordnet, die jeweils in öffentlichen Grünflächen am Bahndamm enden.

Die Bebauung nimmt die Gebäudeausrichtung der Westbebauung des „Wohnwertparkes Zollverein I“ sowie die der vorhandenen Bebauung am Bolsterbaum auf. Durch die beidseitige Anbindung entstehen Reihenhausergruppen südwestlich und Doppelhäuser nordöstlich der Wohnwege. Die jeweils letzten östlichen beiden Doppelhäuser orientieren sich mit ihren Eingängen zum Bahndamm hin und ermöglichen damit soziale Kontrolle und Wiederbelebung einer sonst oft problematischen uneinsehbaren Fläche.

Durch die Stellung der Stichstraßen zum Bahndamm ergibt sich eine Folge von Grünflächen, die den „Grünen Anger“ mit seiner Folge dreieckiger Freiräume aus dem „Wohnwertpark Zollverein I“ fortsetzen. Am Böschungsfuß zum Bahndamm wird der Fuß- und Radweg fortgeführt. Er verbindet somit die beiden Wohnwertparks und die geplanten Stichstraßen miteinander und vernetzt sich anschließend mit vorhandenen Wegesystemen im Norden des Plangebietes.

Die beidseitige Erschließungsfunktion der zwei 5,50 breiten Wohnwege spart Erschließungsfläche und schafft Kommunikationsdichte auf den Wegen und an den

Eingangsbereichen der Häuser. So ist eine Staffelung von öffentlichen Räumen in den Wohnwegen, halböffentlichen Räumen in den Vorgärten und privaten Räumen in den sich gegenüberliegenden Privatgärten gegeben, welche im Zusammenhang mit dem Ausschluß von Durchgangsverkehr dem neuen Wohnquartier eine hohe Aufenthaltsqualität sichert.

In die im Zusammenhang mit dem Bahndamm entstehenden wohngebietsbezogenen Freiräume wird der notwendige öffentliche Spielplatz der Kategorie B so eingebettet, sodaß sich im Wechsel mit kleinen Grünflächen mehrere Bereiche mit Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen ergeben. Die Bereiche sind ebenfalls durch den neuen Fußweg miteinander verbunden und aus dem Wohnquartier heraus gut einsehbar. Über die Versorgung des Umfeldes hinaus haben die hier einziehenden jungen Familien erfahrungsgemäß einen hohen Bedarf an wohnungsnahen Erholungs- und Kommunikationsflächen.

## **V. Planinhalt, Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung, Wohngebiete**

Die Wohngebiete werden entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfs als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Der Ausschluß der Ausnahmen gem. §1 Abs.6 Nr.1 i.V.m. §3 Abs.3 BauNVO ist in diesem Zusammenhang textlich festgesetzt, um die ruhige Wohnqualität der Siedlung zu gewährleisten. ( textl. Festsetzung Nr. 1.1 "Ausschluß von Nutzungen").

### **2. Maß der Nutzung**

Es werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Zusammen mit den festgesetzten Höchstwerten der BauNVO für eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,8 können die kosten- und flächensparenden Reihen- und Doppelhäuser verwirklicht werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 „Maßgebende Fläche für die Ermittlung der maßgebenden Grundfläche“ sichert, daß bei der Berechnung der GRZ und der GFZ die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Um das Ziel einer gelockerten Siedlungsstruktur zu erreichen, werden die überbaubaren Flächen auf kleine Hausgruppen mit Längen unter 50m abgestimmt. Es wurden teilweise überbaubare Flächen mit einer Kante über 50m Länge in Zusammenhang mit der Festsetzung "Offene Bauweise" festgesetzt, um einen minimalen Spielraum für die Realisation zu ermöglichen. Für eine prägnante

Straßenraumausbildung werden die Baugrenzen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Mit der Festsetzung, daß nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, wird die Umsetzung des Planungsziels sehr guter Wohnqualität für die Westbebauung und die südliche Zeile der Ostbebauung bestärkt.

Die Bautiefe beträgt 12 m, um einen nur geringfügigen Spielraum für die Anordnung der geplanten Doppel- und Reihenhäuser zu gewährleisten. Die Festsetzungen sichern auch die städtebauliche Idee der auf den Bahndamm hinweisenden Hauszeilen.

#### **4. Erschließung, Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr**

##### 4.1. Erschließung, Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt für das Plangebiet über den Bolsterbaum und 2 befahrbare öffentliche Wohnwege, die jeweils vor dem Damm auch für Müllfahrzeuge ausreichende Wendebereiche bieten.

Diese Verkehrsflächen sollen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Die nördliche Zeile wird über einen befahrbaren Stichwohnweg erschlossen, der als Belastungsfläche zur privaten Erschließung festgesetzt wird (Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger). Alle Wohnwege sind mit dem Weg am Böschungsfuß des Dammes verbunden.

##### 4.2. Ruhender Verkehr

Jedem Einfamilienhaus ist im städtebaulichen Entwurf ein Stellplatz vor einem Mittelhaus zugeordnet, entweder als Garage in einer Sammelanlage oder in der seitlichen Abstandsfläche. Um dem Bedürfnis der Bewohner nach einem zweiten privaten Stellplatz nachzukommen und dieses städtebaulich zu ordnen, sind für die Mittelhäuser sowie die direkt am Damm gelegenen Endhäuser insgesamt zusätzliche Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Die Endhäuser mit Garagen in der Abstandsfläche haben zusätzlich die Garagenzufahrt zur Aufstellung eines zweiten PKW zur Verfügung.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 „Stellplätze und Garagen“ regelt, daß außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig (Signatur 1) sind. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig (Signatur 2).

Die Zuordnung der notwendigen Einzel- und Gemeinschaftsanlagen zu den Baublöcken außerhalb dieser Grundstücke ist durch Signatur festgelegt.

Für das Wohngebiet sind für 46 Einfamilienhäuser 16 öffentliche Besucherparkplätze erforderlich. Zusätzlich werden 15 „planungsverdrängte“ Besucherstellplätze im Straßenraum wieder neu hergestellt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Satz 1 regelt die Rhythmisierung der Stellplätze durch alleearartige Baumpflanzungen durch folgende Formulierung: „Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind entsprechend den Angaben zur Pflanzqualität gem. „Landschaftspfegerischer Fachbeitrag“ insgesamt 4 Einzelbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche „Bolsterbaum“, und zwar mindestens alle 7 angefangenen Parkplätze ein Baum, anzupflanzen“.

#### 4.3. Fuß- und Radwege

In Süd – Ost / Nord - West - Richtung wird ein öffentlicher Fuß-/Radweg entlang des ehemaligen Bahndammes angelegt, der im Süden den Angerweg des „Wohnwertparkes Zollverein I“ aufnimmt, die geplanten Spielbereiche des Spielplatzes Kategorie B verbindet und an den Weg in der Grünfläche nördlich der Straße Farrenbroich anknüpft. Eine Verknüpfung mit dem im Grünordnungsplan „Landschaftspark Katernberg“ der Stadt Essen geplanten überregionalen Fuß- und Radweg auf dem Bahndamm ist ebenfalls möglich.

#### 4.4. Belastungsflächen

Im gesamten Plangebiet werden zur Erschließung im Zusammenhang mit der privaten Wegefläche im Norden folgende Belastungsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch entsprechende Signaturen festgesetzt:

- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

### 5. Grünflächen und Bepflanzungen

Die Planrealisierung bewirkt Beeinträchtigungen, deren empfohlene Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst nur teilweise ausgeglichen werden können.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag von Hower Landschaftsarchitekten stellt in seiner Gesamtbetrachtung fest, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Zuge des Bauvorhabens zu erwarten sind, nicht zu einem Verlust an besonders hochwertigen Biotopstrukturen führen. Die betroffenen Biotope sind in erster Linie gering bis mittelwertig. Die Planrealisierung bewirkt jedoch erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, wie insbesondere die mit der Bodenversiegelung einhergehende Folgen und die Beeinträchtigung des Brut- und Nahrungshabitates der Fauna.

Die Beeinträchtigungen können durch die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen im Plangebiet selbst nur teilweise kompensiert werden. Es bleibt ein Restkompensationsbedarf von 41.294,1 Wertpunkten bestehen, der die

Durchführung einer weiteren Ersatzmaßnahme notwendig macht. Um die Vollkompensation zu erreichen, wird gemäß Landschaftsgesetz die Aufwertung einer errechneten 2.753,0 qm großen Fläche außerhalb des Plangebietes erforderlich, bei einer anrechenbaren Wertsteigerung von 15 Punkten.

Gem. Kurzcharakterisierung des hierfür beauftragten Büros Ökoplan, Essen handelt es sich bei der externen Kompensationsfläche um einen Teilabschnitt des ehemaligen Auenbereiches des Katernberger Baches zwischen der Sportanlage „Meerbruch-Straße“ und dem ehemaligen Eisenbahndamm im Stadtteil Essen-Katernberg. Das im Plangebiet vorhandene, temporär wasserführende Grabensystem und die durch den feuchten Standort der ehemaligen Bachaue geprägten Biotopstrukturen stellen seinen hohen ökologischen Wert dar, der aufgewertet und langfristig gesichert werden soll. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer mit der Stadt Essen abgestimmt und in einem gesonderten öffentlich-rechtlichen Vertrag (Städtebaulicher Vertrag) gesichert.

### 5.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden die öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Die Grünfläche am Bahndamm ist identitätsstiftender Rahmen für die Wohnanlage und trägt als lineares städtebaulich markantes Element zur Attraktivität des Gebietes bei, ebenso wie die Angerflächen des „Wohnwertparkes Zollverein I“. Sie ist Fuß- und Radwegeverbindung und dient darüber hinaus der ökologischen Vernetzung der Grünfläche.

### 5.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die Kompensation erfolgt innerhalb des Plangebietes zu einem geringeren Teil in Form von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen zum einen aus dem Erhalt von Gehölzen, die nicht von der Baumaßnahme betroffen werden. Insbesondere wird ein zu erhaltender Baum im nördlichen Dreieck zeichnerisch festgesetzt. Zum anderen wird als Vermeidungsmaßnahme die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Maßnahmen zum Ausgleich“ wie folgt formuliert: „Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO sind alle privaten Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken mit Rasenfugensteinen auszuführen.“

Als Kompensationsmaßnahme wird zum einen in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Satz 1 folgendes formuliert: „Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind entsprechend den Angaben zur Pflanzqualität gem. „Landschaftspfegerischer Fachbeitrag“ insgesamt 4 Einzelbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche „Bolsterbaum“, und zwar mindestens alle 7 angefangenen Parkplätze ein Baum, anzupflanzen“.

Zum anderen werden 9 weitere Bäume im Verlauf der Stichstraßen zeichnerisch festgesetzt.

Schließlich wird die im „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ aufgeführte frei wachsende Hecke zur Abschirmung der Spielbereiche ebenfalls zeichnerisch festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Satz 2 sieht folgendes vor: „Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Garagendächer zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,10m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.“

### 5.3 Spielplatz

Innerhalb der ca. 2.600 qm großen Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Spielplatz“ für den im Flächennutzungsplan dargestellten Spielplatz der Kategorie B festgesetzt. Die im Spielplatzentwicklungsplan der Stadt Essen dargestellte geforderte Größe von ca. 2000 qm soll in Form von einzelnen Spielbereichen für verschiedene Altersgruppen realisiert werden, die durch einen Weg entlang des Böschungsfußes miteinander verbunden werden.

Die Spielbereiche von insgesamt 2.038 qm sind in zwei unterschiedlichen Ausprägungen entsprechend dem Landschaftspflegerischem Begleitplan auszubilden:

- Die als Kreissegmente dargestellten Flächen von insgesamt 592 qm können intensiver genutzt und stärker befestigt, allerdings nicht versiegelt werden. Die Spielbereiche sind so zu gestalten, daß die Kreis - Segmentform erkennbar bleibt. Die Vervollständigung der Kreissegmente im Böschungsbereich ist angestrebt und bietet eine Erweiterungsmöglichkeit des Spielbereiches auf fremder Fläche. Sie werden aber bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt, da sie außerhalb des Geltungsbereiches des Verfahrensgebietes liegen.
- Die Spielfläche mit Bepflanzung ist 1.476 qm groß.

Der restliche Teil der Grünfläche steht zur Beflanzung mit einer frei wachsenden Hecke zur Abschirmung der Spielbereiche zur Wohnbebauung und anderen Bepflanzungen zur Verfügung.

## 6. Immissionsschutz

Der Wärmeatlas des Energiekonzeptes der Stadt Essen, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 1993 weist für diesen Stadtteilbereich einen großen Anteil nicht leitungsgebundener Energieversorgung aus, so daß hier höhere Emissionen von Staub, Schwefeldioxyd, Stickstoffdioxyd und Kohlenoxyd anfallen als in vielen anderen Stadtteilen.

Zur Vermeidung einer Verschlechterung der örtlichen Immissionssituation wird textlich unter der Nr. 3.1 „Einschränkung luftverunreinigender Stoffe“ folgendes festgesetzt: „Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.“

## 7. Auswirkungen der Planung (UVP-Vorprüfung)

Die UVP ist ein systematisch-analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt bzw. von Auswirkungen durch die Umwelt auf das Vorhaben (Früherkennungssystem).

Die Bewertung der Umweltverträglichkeit wird im weiteren Verfahren vorgenommen und in der Anlage „Mitteilung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnwertpark Zollverein““ beigefügt.

### 7.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

#### 7.1.1 Naturhaushalt und Landschaft.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich hauptsächlich freigemachte Grundstücke ehemaliger Zechenhäuser mit Hausgärten und Grabeland in ungeordnetem Zustand, baumbestandene Rasenflächen und ein Reitplatz. In dem betroffenen Bereich befinden sich somit keine besonders wichtigen Biotope für den Arten- und Biotopschutz und es gehen auch keine wichtigen ökologischen Raumfunktionen für den umliegenden Stadtraum von ihm aus. Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes führt u.a. zu einer Beseitigung Einzelbäumen, die sich in sehr unterschiedlichem Zustand betreffend ihres Alters und ihrer Vitalität befinden. Die diesbezüglichen Auswirkungen der Planung werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag von Hower Landschaftsarchitekten dargelegt.

Die interne Kompensation wird, wie oben beschrieben, textlich und zeichnerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch das Anpflanzen von 13 Bäumen und einer frei wachsenden Hecke festgesetzt.

Als externe Kompensation wird, wie ebenfalls oben beschrieben, ein Teilabschnitt des ehemaligen Auenbereiches des Katernberger Baches zwischen der Sportanlage „Meerbruch-Straße“ und dem ehemaligen Eisenbahndamm im Stadtteil Essen-Katernberg ökologisch aufgewertet und langfristig gesichert. Da dieser Teil der Kompensation nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, wird er in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 7.1.2 Lokalklima

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu keiner nennenswerten Veränderung der lokalen Klimakomponenten, jedoch sind Beeinträchtigungen durch die Lage des Plangebietes in einem Kaltluftsammlgebiet mit der Gefahr von lang andauernden Bodeninversionen sowie der Erwärmung durch entstehende Dach- und Fassadenflächen gegeben. Zur Milderung dieser Auswirkungen wird als textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, Satz 2 folgendes, wie bereits an anderer Stelle erwähnt,

aufgenommen: „Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Garagendächer zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,10m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.“

In Relation zu den TA Luft - Immissionswerten ist die Belastung im Plangebiet durch Staubniederschlag sowie dessen Inhaltsstoffe Blei und Cadmium auf einem niedrigen Niveau angesiedelt.

Der Wärmeatlas des Energiekonzeptes der Stadt Essen, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 1993 weist für diesen Stadtteilbereich einen großen Anteil nicht leitungsgebundener Energieversorgung aus, so daß hier höhere Emissionen von Staub, Schwefeldioxyd, Stickstoffdioxyd und Kohlenonoxyd anfallen als in vielen anderen Stadtteilen.

Zur Vermeidung einer Verschlechterung der örtlichen Immissionssituation wird textlich unter der Nr. 3.1 „Einschränkung luftverunreinigender Stoffe“ folgendes festgesetzt: „Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.“

### 7.1.3 Gewässer und Grundwasser

Entsprechend § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Durch Versiegelung von Flächen aufgrund von Bebauung und Erschließung kann sich eine Veränderung des Abflußverhaltens von Niederschlagswasser ergeben

In Vorfeld der Planungen wurden durch das Erdbaulaboratorium Essen, Prof. Dr. Nendza und Partner, die Untergrundverhältnisse untersucht. Entsprechend dem Untersuchungsbericht vom 08.02.00 liegen im Erschließungsgebiet keine ausreichenden Kapazitäten zur Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Wegeflächen auf den hier geplanten kleinen Parzellen zur Verfügung.

Aufgrund einer Nachberechnung des Kanalsystems wurde die Einleitungsmenge in den Hauptkanal DN 400 im Bolsterbaum begrenzt.

Nach Rücksprache des planenden Ingenieurbüros mit den Stadtwerken ist der in der Straße Bolsterbaum liegende Kanal stark überlastet, hingegen kann ein weiter nördlich liegender Kanal noch Kapazitäten aufnehmen. Zur Abwasserbeseitigung wird von 3 Alternativen folgende bevorzugt: Die drei letzten Häuser des nördlichen Straßenstichs sollen mit einem Kanal an Schacht M 4 des südlichen Entwässerungsstrangs angeschlossen werden. Der Kanalschacht M 10 liegt außerhalb der Straßenflächen als nördlicher Entwässerungsstrang mit einem größeren Fassungsvermögen.

Diesem kann durch einen neuen, in der Straßenfläche Bolsterbaum parallel zu dem vorhandenen Kanal zu verlegenden Strang das Abwasser zugeführt werden.

## 7.2 Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

### 7.2.1 Boden

Nach dem vorliegenden Gutachten von ELE, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner vom 8. 2. 2000 steht im gesamten Plangebiet keine ausreichende Kapazität zur Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- und Wegeflächen auf den hier geplanten kleinen Parzellen zur Verfügung.

Im Verfahrensgebiet sind keine registrierten Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Aus dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung von Dr. Albrecht vom 18.04.00 ergeben sich einzelne Kontaminationen, an einer Anschüttungs-Stelle wurde erhöhter PAK-Gehalt gefunden. Diese wird jedoch bis zum Satzungsbeschluß ausgehoben und durch sauberen, unbelasteten Boden ersetzt. Die gutachterliche Begleitung der Maßnahme wird durch die Viterra AG sichergestellt.

Aus gutachterlicher Sicht läßt sich keine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffkonzentrationen ableiten.

### 7.2.2 Lärm

Das Ingenieurbüro Schwetzke und Partner GbR, Dortmund, erarbeitete eine Geräuschimmissions-Untersuchung (letzte Fassung vom 11. 2. 1998) für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnwertpark Zollverein I“. Diese Untersuchung forderte passive Schallschutzmaßnahmen lediglich für den südlichen Rand des Gebietes im Bereich der Zollvereinstraße. Da das anstehende Planungsgebiet im Norden des im erwähnten Gutachten behandelten Planungsgebietes und noch weiter von der dort behandelten Lärmquelle entfernt liegt, ist es nicht von Straßenlärm betroffen, weitere Lärmquellen sind nicht bekannt.

## 7. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für den im Plangebiet liegenden Bereich der Straße Bolsterbaum wird die Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ im Bebauungsplan Nr. 24/67 bestätigt. Die neue Nutzung innerhalb des Plangebiets erfordert eine veränderte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche Bolsterbaum.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnwertpark Zollverein II“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere tritt außer Kraft die Festsetzung „Grünfläche“ und „Verbandsgrünfläche“ des Bebauungsplanes Nr. 10/82 Blatt 2 , „Emscherstraße – Bolsterbaum –

Zollvereinstraße“ und wird ersetzt durch die Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ ( Siehe hierzu „Sonstige Signaturen“).

## VI. Zahlenwerte

1.	<b>Verfahrensgebiet</b>	<b>16.888 m<sup>2</sup></b>
2.	<b>Reines Wohngebiet</b> darin enthalten private Verkehrsfl. als Belastungsfläche	<b>10.579 m<sup>2</sup></b> 150 m <sup>2</sup>
3.	<b>Öffentliche Grünflächen</b> davon Spielplatz Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken	<b>2.651 m<sup>2</sup></b>  2.038 m <sup>2</sup> 613 m <sup>2</sup>
5.	<b>Verkehrsflächen</b> davon Straßenflächen Verkehrsberuhigung	<b>3.658 m<sup>2</sup></b>  2.404 m <sup>2</sup> 1.254 m <sup>2</sup>

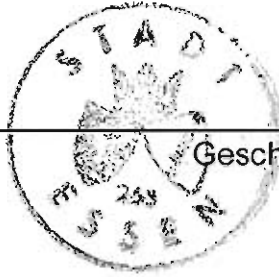
## VII. Gutachten zur Planung

Die Auswirkungen der Planung und die Kompensationsmöglichkeiten zeigen folgende Gutachten auf:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnwertpark Zollverein II“ in Essen, Hower Landschaftsarchitekten vom 12.07.00
2. Baugrunduntersuchung, 1. Bericht des Erdbaulaboratoriums, ELE, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner vom 08.02.00
3. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Dr. Friedhelm Albrecht, Herne vom 18.04.00

**Geschäftsbereich für Planen und Bauen, Stadt Essen**

Essen, den 22.12.2000

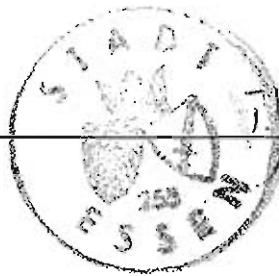


*Handwritten signature*

\_\_\_\_\_  
Geschäftsbereichsvorstand

**Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Essen**

Essen, den 19.12.2000



*Handwritten signature*

\_\_\_\_\_  
Amtsleiter

**CONTUR 2 Bürogemeinschaft  
Dipl.-Ing. Christiane Voigt**

Essen, den \_\_\_\_\_