

Anlage 2 zur Vorlage Dez. 6/656/1999

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Begründung *)

zum Bebauungsplan
"Großwesterkamp / Erlenkampsweg"
Stadtbezirk VI, Stadtteil Stoppenberg

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/99 werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

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

INHALT

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

- 1. Anlaß der Planung
- 2. Städtebauliche Situation
 - 2.1 Gesamtsituation
 - 2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes
 - 2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes
- 3. Umweltsituation
 - 3.1 Klima
 - 3.2 Luftbelastung
 - 3.3 Boden
 - 3.4 Lärm
- 4. Öffentlicher Personennahverkehr

III. Ziele und Zwecke der Planung

- 1. Ziele der Regional- und Landesplanung
- 2. Entwicklung aus dem FNP
- 3. Ziele und Zwecke des B-Planes

IV. Planinhalte

- 1. Wohngebiete, Vollgeschosse, Bauweise, Baugrenzen, Dichtewerte

2. Erschließung, Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr
 - 2.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen
 - 2.2 Ruhender Verkehr
 - 2.3 Fuß- und Radwege
 - 2.4 Belastungsflächen
 3. Grünflächen / Grünfestsetzungen
 4. Wald / Waldersatzflächen
 5. Lärmschutz
 6. Sonstige textliche Festsetzungen
 7. Textliche Kennzeichnung
 8. Hinweise
- V. Kosten und Finanzierung
- VI. Zahlenwerte
- VII. Auswirkung der Planung
(Umweltverträglichkeitsprüfung - Vorprüfung)
1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
 - 1.1 Naturhaushalt und Landschaft
 - 1.2 Lokalklima
 - 1.3 Gewässer und Grundwasser
 - 1.4 Stadt- und Landschaftsbild

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 Boden

2.2 Lärm

2.3 Geologische Verhältnisse

3. Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

VIII. . Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet liegt westlich der Kokeerei Zollverein im Stadtteil Stoppenberg und wird in etwa begrenzt

- im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks Erlenkampsweg Nr. 2 - 4 und deren Verlängerung entlang des vorhandenen Grabens, wobei ca. 35 m nördlich des o. g. Grundstücks ein 3 m breiter Weg zum Erlenkampsweg führt,
- im Norden durch eine gedachte Linie, die ca. 120 m entfernt zum Rahmbruchsweg verläuft,
- im Osten durch ein ca. 250 langes Teilstück des Großwesterkamp,
- im Süden durch eine gedachte Verbindung des südlichsten Punktes des o.g. Teilstückes mit der nördlichen Grenze des Grundstückes Backwinkelstraße Nr. 83.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur festgesetzt.

II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlaß der Planung

Mit dem Ziel der Sicherung einer gesamträumlichen, geordneten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung hat der Rat der Stadt im Dezember 1993 den Beginn von Voruntersuchungen für den großräumigen Untersuchungsbereich nördlich und südlich der Köln-Mindener-Eisenbahn beschlossen. Im Rahmen dieser Voruntersuchungen wurden die städtebaulichen, landschaftsräumlichen, ökologischen und

verkehrlichen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet analysiert.

Im Abschlußbericht dieses Struktur- und Handlungskonzeptes zum "städtebaulichen Entwicklungsbereich Essen Stoppenberg-Nord / Zollverein" (Mai 1997) wurden folgende Aussagen zu dem Planbereich "Großwesterkamp / Erlenkampsweg" gemacht:

Nachdem der Immissionskonflikt durch die Kokerei Zollverein entfallen ist, besteht die Möglichkeit im Rahmen der Siedlungsabrundung zwischen dem Großwesterkamp und Erlenkampsweg ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Der äußerlich erschlossene Standort bietet gute Voraussetzungen zur Realisierung von ca. 100 Eigentumsmaßnahmen im Bereich der kosten- und flächensparenden Einfamilienhausbebauung. Dies ist Bestandteil des Essener Wohnungsbauprogramms, das insbesondere auf junge Familien mit Kindern abzielt, um diese langfristig an die Stadt zu binden und Abwanderungstendenzen zu verringern.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Gesamtsituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes "Großwesterkamp / Erlenkampsweg" liegt etwa 3,5 km nördlich der Essener Innenstadt und ist über die Backwinkelstraße und die Straße "Im Mühlenbruch" verkehrsgünstig an die Ortskerne Altenessen-Süd und Stoppenberg angeschlossen.

2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Die äußere Bestandssituation wird durch folgende Teilgebiete charakterisiert:

- im Norden durch eine teilweise bewaldete Grünfläche und einen Parkplatz der Kokerei Zollverein. Es ist beabsichtigt, diese Parkierungsflächen für die Schlußveranstaltung der IBA-Emscher-Park "Sonne, Mond und Sterne" mit zu nutzen.
- im Osten durch die noch bestehenden Betriebsanlagen der ehemaligen Kokerei Zollverein.
- im Süden und
- im Westen durch Wohnnutzung.

Die Bestandssituation südlich und westlich ist durch eine ein- bis viergeschossige Straßenrand- und Zeilenbebauung gekennzeichnet.

2.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch eine ca. 3,4 ha große Ackerfläche geprägt.

Westlich und nördlich befindet sich eine markante Pappelreihe, die von natürlichem Gehölzaufwuchs unterstellt ist.

Zwischen der Pappelreihe und dem Erlenkampsweg liegt eine baumbestandene Grünfläche.

3. Umweltsituation

3.1 Klima

Das Plangebiet liegt in einem Grün- und Parkklima. Durch die geringen Temperaturschwankungen, die Dämp-

fung des Windfeldes und die erhöhte Feuchte herrscht hier ein positives Bioklima.

Unmittelbar westlich des Verfahrensgebietes findet mit zunehmender Bebauung der Übergang vom "Grünflächen- / Parkklima" zum aus klimatischer Sicht noch als günstig zu beurteilenden "Stadtrandklima" statt.

Östlich des Plangebietes ist nach Schließung der Kokerei von einem "Gewerbeklima" auszugehen.

Der Planbereich liegt in der Emscherniederung, wo sich bei ungünstiger Wetterlage lang andauernde Bodeninversionen im Zusammenhang mit hohen Emissionen aufbauen und einen verminderten Luftaustausch zur Folge haben können.

3.2 Luftbelastung

Die Luftbelastungsgrenzwerte nach den Vorgaben der TA Luft werden im Plangebiet nicht überschritten.

Durch die Schließung der "Kokerei Zollverein" hat sich die Umweltsituation deutlich verbessert, insbesondere die Belastung durch Staub, Blei, Schwefeldioxid und Cadmium, das an den Staub angelagert ist.

3.3 Boden

Auch wenn im Verfahrensgebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind, wurden unter Hinweis auf den ministeriellen Erlaß "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ('MURL-Erlaß' vom 15.05.1993) Bodenuntersuchungen durchgeführt, da der Verdacht auf eine gewisse Bodenbelastung durch Lufteintrag aufgrund der räumlichen Nähe der ehemaligen Kokerei bestand.

Die Untersuchungen zeigen, daß keine Einschränkungen für diese Baumaßnahme vorliegt. Darüber hinaus ist ein negativer Einfluß der angrenzenden Verdachtsfläche der ehemaligen Kokerei Zollverein auf das Plangebiet nicht zu erkennen.

3.4 Lärm

Wegen der räumlichen Nähe zur Köln-Mindener Bahnlinie, die eine hohe Fahrfrequenz aufweist, ist von einer gewissen Lärmbelastung für eine künftige Wohnbebauung auszugehen. Weitere Geräuschmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, werden von der Backwinkelstraße und dem Großwesterkamp verursacht. Die errechneten Lärmpegel liegen tagsüber zwischen 44 dB(A) und 69 dB(A) und 42 dB(A) und 59 dB(A) bei Nacht.

Die Gesamtsituation und die planerischen Konsequenzen sind im weiteren Verfahren gutachterlich belegt.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 183 (Haltestelle Ecke Großwesterkamp / Erlenkampsweg) bedient. Sie führt über Stoppenberg und Altenessen, wo am Bahnhof Altenessen Möglichkeiten der Verknüpfung mit Nahverkehrszügen, S-Bahn, Straßenbahnen und Bussen bestehen. Von hier aus sind alle Ziele innerhalb und außerhalb der Stadt erreichbar.

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele der Regional- und Landesplanung

Der Bebauungsplan "Großwesterkamp / Erlenkampsweg" entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung, wie sie u.a. in dem beim MURL zur Genehmigung vorliegenden Gebietsentwicklungsplanent-

wurf (GEP) dargestellt sind. Der GEP stellt den o. g. Bereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar.

2. Entwicklung aus dem FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeine Grün- / Freiflächen" mit der ergänzenden Darstellung "Grünanlage" dar.

Im Hinblick auf das für diesen Bereich neue allgemeine Planungsziel, die Entwicklung von Wohnungsbau, soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren ein Änderungsverfahren des wirksamen FNP durchgeführt werden.

3. Ziele und Zwecke des B-Planes

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.12.1993 gem. § 165 Abs. 4 BauGB den Beginn von Voruntersuchungen für die "Entwicklungsmaßnahme Kokerei Zollverein" beschlossen.

Nach Stilllegung der Kokerei am 30.06.1993 ist für den Bereich zwischen dem Großwesterkamp und Erlenkampsweg eine neue Ausgangssituation entstanden. Für diesen Bereich besteht aufgrund der Aussagen des Abschlußberichtes zur o. g. Entwicklungsmaßnahme die Möglichkeit, im Rahmen der Siedlungsabrundung ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Das Bebauungskonzept sieht Doppel- und Reihenhausbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen plus Dachausbau vor.

Durch klare kompakte Zuordnung der Baukörper zueinander entstehen zwei Nachbarschaften, die sich jeweils durch langgestreckte Hausreihen zum Großwesterkamp im Osten abgrenzen, während Doppel-

häuser den Übergang zum nahegelegenen Naturraum im Westen markieren. Rechtwinklig hierzu liegen Reihenhauszeilen, die das Innere der Siedlung gliedern. So werden in dem gesamten Plangebiet ca. 100 Wohneinheiten geschaffen.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Großwesterkamp.

Die innere Erschließung besteht aus einem befahrbaren Wohnweg in Form einer Schleife. Die Zufahrt zu den östlichen Hauszeilen erfolgt über einen schmalen Erschließungsweg, der von einem Schotterstreifen zum Ausweichen und Wenden ergänzt wird. Fuß- und Radwege verbinden innerhalb der Siedlung Hausgärten und Quartiersplätze.

Der Planentwurf zielt auf die Umsetzung eines anspruchsvollen stadträumlichen und freiraumbezogenen Konzeptes ab, das nachhaltig wirksame Wohn- und Gebrauchsqualitäten sichert.

IV. Planinhalte

1. Wohngebiete, Vollgeschosse, Bauweise, Baugrenzen, Dichtewerte

Die Wohngebiete sind 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 Wohnqualität der Siedlung zu gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die geringe Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen entspricht der gewünschten geringen Dichte in diesem Bereich.

Zum Zweck einer aufgelockerten, offenen und durchgrünten Baukonzeption wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Bebauung soll überwiegend mit Hausgruppen und Doppelhäusern erfolgen.

Um das Ziel einer einheitlich geordneten Straßenausbildung zu erreichen, wird eine straßenparallele Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sind Vorgartenzonen von 2 und 6 m vorgesehen.

Die Grundflächenzahl richtet sich mit GRZ 0,4 nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Die Geschosflächenzahl mit GFZ 0,8 unterschreitet in Abhängigkeit zu den Vollgeschossen den Höchstwert. Sie sind nach den Grundstücksgrößen so bemessen, daß eine offene aufgelockerte Bebauung entsteht.

2. Erschließung, Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr

2.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße "Großwesterkamp" außerhalb des Geltungsbereiches.

Die innere Erschließung ist über einen befahrbaren Wohnweg vorgesehen, der im Norden und Süden an den Großwesterkamp angebunden ist. Es ist beabsichtigt, die Straßen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nach dem Mischverkehrssystem auszubauen. Das gesamte Plangebiet ist als verkehrsberuhigte Zone konzipiert, um die Gleichberechtigung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

2.2 Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzbedarf (1 St./Wohneinheit) ist überwiegend direkt auf den Grundstücken teils im Bauwuch, teils im Vorgarten in Form von Garagen oder Carports vorgesehen.

Um unbebaute Grundstücksteile vor weiterer Versiegelung zu schützen sind außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze, Carports und Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen und im Bauwuch möglich (textliche Festsetzung Nr. 2).

Für die im Inneren des Gebietes liegenden Hauszeilen sind noch Gemeinschaftsstellplätze angeordnet. Aufgrund ihrer Lage haben diese Häuser keine Möglichkeiten, im oder am Haus Stellplätze zu erstellen.

Besucherparkplätze sind am östlichen Siedlungsrand und an der östlichen Straßenseite der Planstraße A angeordnet, können aber auch den Anwohnern als zusätzlicher Parkraum dienen.

2.3 Fuß- und Radwege

Hausgärten und Quartiersplätze werden durch ein Netz verkehrsfreier Wege miteinander verbunden.

Die nördliche und das Plangebiet mittig in Ost-West-Richtung querenden Wegeverbindungen werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen, aber mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Dies sichert die störungsfreie Durchlässigkeit des Baugebietes und verbindet das Wohngebiet am Erlenkampsweg mit dem Bereich der ehem. Kokerei Zollverein.

2.4 Belastungsflächen

Im gesamten Plangebiet werden zur Erschließung im Zusammenhang mit den privaten Wohnwegeflächen, die die Häuser und die beiden Quartiersplätze anbinden, folgende Belastungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB durch entsprechende Signatur festgesetzt:

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (Post, RWE, SWE usw.)

3. Grünflächen / Grünfestsetzungen

Für das Plangebiet wurde gemäß der Zielsetzungen des prämierten städtebaulichen Entwurfes und des anliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein Freiraumkonzept entwickelt, das die vorhandenen Grün- und Naturraumpotentiale weitgehend berücksichtigt und den sozialen Anforderungen der geplanten Wohnbebauung nach privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen nachkommt.

Im LFB werden die aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet aufgezeigt und dementsprechend Aussagen zu den Naturraumpotentialen Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Luft getroffen. Gemäß der Ziele und Grundsätze der Naturschutzgesetze beinhaltet der LFB darüber hinaus eine gestaltende Planung zu Orts- und Landschaftsbild, Grün- und sonstigen Freiräumen und Aussagen zur freiraumbezogenen Erholung. Ergebnis ist ein nach naturschutzfachlichen und gestalterischen Gesichtspunkten entwickeltes Grünordnungskonzept.

Die Landschaftsfuge stellt die Klammer zwischen Industriegebiet und Wohngebiet dar. Im Westen bildet die Pappelreihe den vorläufigen Auftakt zur Grünverbindung. Über die Straße Großwesterkamp hinweg bil-

den die Schornsteine der Kokerei eine zusätzliche Sichtverbindung. Den Weg begleitende, kleinkronige 'Landschaftsgehölze' (Obstbäume) unterstreichen die lineare Führung. Parallel dazu verlaufen zwei weitere Landschaftswege am südlichen und nördlichen Rand der neuen Siedlung.

Vereinzelte neu gepflanzte Pappeln in der ehemaligen Linie sollen die prägende Baumreihe optisch kompensieren.

Der Weg zwischen den Pappeln wird auf Holzstegen / Holzbohlen geführt. Dies gewährleistet eine ganzjährige Benutzbarkeit und steigert zudem die Erlebnisqualität. Der fehlende direkte Kontakt mit dem Boden verweist auf die ökologische Wertigkeit der Fläche und soll die Akzeptanz der bisweilen 'ungeordnet' wirkenden Vegetation steigern.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das ist zum einen die keilförmige Grünfläche zwischen den beiden Wohnquartieren, die Möglichkeiten zum Spielen und Erholen bietet, und zum anderen die Grünflächen zwischen der Bebauung und der Straße Großwesterkamp sowie der Bebauung und der Pappelreihe im Westen des Geltungsbereiches.

In den öffentlichen Grünflächen sieht der Entwurf verhältnismäßig wenige Gehölzpflanzungen vor. Diese Räume stellen die einzigen 'freien' Bereiche dar; die Sichtbeziehungen in die Landschaft und umgekehrt auch in die Siedlung sollen hier nicht unterbunden werden. Die Flächen werden zu standortgerechten Wiesenbiotopen entwickelt und extensiv gepflegt.

Mit Heckeneinfriedungen wird der Rand der Siedlung typischer und ablesbar gestaltet.

Innerhalb der südwestlichen öffentlichen Grünfläche ist eine Regenrückhaltemulde vorgesehen.

Das formulierte Entwicklungsziel 'Feuchtwald / Erlenbruch' kann nur sehr kleinräumig im 'Bachtal' verwirklicht werden. Hierzu gehört die Pflanzung von Erlen, Eschen und Sträuchern wie Faulbaum, Holunder und im Geländetiefpunkt sowie die Gestaltung des vorhandenen Sumpfes als mehr oder weniger naturnahes Kleingewässer mit Flachwasserbereichen und Röhrichtbesatz.

Bei Realisierung der Planungsabsichten können 0,72 ha Fläche im Plangebiet kompensiert werden; dies wird insbesondere durch die Aufwertung von Ackerfläche in intensive und extensive Grünflächen sowie die Aufwertung der Ruderalfläche in einen Feuchtwald erreicht. Somit verbleibt eine 0,15 ha große Kompensationsfläche, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss. Die Größe, die Lage der Fläche sowie die notwendigen Maßnahmen für den Landschaftsausgleich werden in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

4. Wald / Waldersatzflächen

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes stockt ca. 0,5 ha Wald i. S. des Landesforstgesetzes. Dieser setzt sich aus dem dichten Baumbestand entlang des Grabens und der nördlichen Grundstücksgrenze zusammen. Der gesamte Wald innerhalb des Planes ist aufgebbar. Es müssen jedoch für den durch die Bebauung entfallenden Wald ca. 0,54 ha an anderer Stelle neu aufgeforstet werden und vor Satzungsbeschluss öffentlich-rechtlich gesichert werden. Im südwestlichen Bereich bleiben 0,23 ha Wald bestehen und werden entsprechend festgesetzt.

Da Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m Entfernung von Wald entstehen sollen, sind die Bestimmungen der §§ 46 und 47 Landesforstgesetz (Einrichtung und Betrieb von Feuerstellen) zu beachten. Diese sind bei den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Größe und Lage der notwendigen Ersatzaufforstung wird in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

5. Lärmschutz

Den Lärmberechnungen liegen folgende Verkehrsbelastungen zugrunde:

- das Verkehrsaufkommen der Backwinkelstraße mit ca. 8.000 - 9.000 Pkw/Tag
 - das prognostizierte Verkehrsaufkommen des Großwesterkamps mit 2.000 - 2.300 Pkw/Tag
- Die Prognosedaten beinhalten die Erschließung des Plangebietes sowie eine Abschätzung der künftigen Nutzung der ehemaligen Kokerei.
- der Schienenverkehr der Köln-Mindener-Bahn. Die Schienenverkehrsemissionen werden in Analogie zu den Straßenverkehrsgeräuschen durch Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Mitte der Trasse beschrieben.

Die auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) errechneten Lärmpegel liegen im Plangebiet tagsüber zwischen 44 dB(A) und 69 dB(A) und zwischen 42 dB(A) und 59 dB(A) bei Nacht.

Zur Beurteilung der energetisch zusammengefaßten Verkehrsgeräusche (Schiene und Verkehr) werden die Beurteilungspegel den Orientierungswerten für ein

reines Wohngebiet tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) des Beiblattes der DIN 18005 gegenübergestellt. Bedingt durch die tatsächliche Vorbelastung ist es hier durchaus gerechtfertigt, als zusätzliche Beurteilungsgrundlage die Orientierungswerte um 5 dB(A) zu erhöhen.

An den Nordfassaden der nördlichen Hauszeile sowie an den Ostfassaden der zum Großwesterkamp hin ausgerichteten Bauflächen wird zur Tagzeit der Orientierungspegel von 55 dB(A) teilweise überschritten.

Die zum Aufenthalt von Menschen nutzbaren Freiflächen der Baugrundstücke (z. B. Hausgärten) werden ebenfalls von Lärmimmissionen betroffen. Zum Schutz der Freiräume vor den Einwirkungen der Verkehrswege wird die Errichtung von Abschirmwänden im südlichen und nördlichen Teil des Plangebietes erforderlich.

Hier kommt es tagsüber zur Beurteilungspegeln von bis zu max. 55 dB(A). Diese geringen Überschreitungen müssen aber in Anbetracht der Vorbelastung des Gebietes durch Kfz- und Bahnlärm hingenommen werden.

Im Rahmen des B-Planverfahrens hat sich ergeben, dass an den Ein-/Ausfahrten zum Großwesterkamp Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung getroffen werden. Daher wurde am Großwesterkamp eine Geschwindigkeit von 30 km/h für die Berechnungen zu Grunde gelegt. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze der südöstlichen Hauszeile reicht aus.

Daher sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen unter Nr. 4 festgesetzt:

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit ∇ ∇ 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 Lärmpegelbereiches (s. L + 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)"

6. Sonstige textliche Festsetzungen

"Im gesamten Plangebiet wird bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizsystem mit erfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsmaßnahmen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen." (Nr. 5.1)

Hiermit wird auf die höhere Grundbelastungssituation der Emscherniederung, besonders bei Inversionswetterlagen eingegangen.

Um das konsequente System von Sekundärstrukturen für Garagen, Carports, Kellerersatzräume und Gartenhäuschen nicht zu stören, setzt der B-Plan unter der Nr. 5.2 fest:

"Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen vorgesehen (Signatur 2)."

7. Textliche Kennzeichnung

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ist der Bergbau umgegangen. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, ist vor Beginn der Einzelplanung mit der Ruhrkohle Bergbau AG Verbindung aufzunehmen.

8. Hinweise

8.1 Baumschutzsatzung der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 01. Oktober 1982).

8.2 Hochspannungsfreileitung

Der Planbereich liegt teilweise im 44,0 m (2 x 22,0 m) breiten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung 110-/220-KV-Leitung Karnap-Leithe.

Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung können nur Bäume und Sträucher bis zu einer Endwuchshöhe von 10,0 m angepflanzt werden.

Der Leitungsmast ist in einem Umkreis mit 15,00 m Radius von Anpflanzungen freizuhalten.

8.3 Gutachten

Die zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten

- Schalltechnisches Gutachten SI-E 99/55/03
- Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung
/ Altlastentechnische Beurteilung
- Grünordnungsplan

sind beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung einzusehen.

8.4 Grundwasser

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum ehemaligen Kokereigelände ist auf eine Nutzung von Grundwasser als Trink- oder Brauchwasser zu verzichten.

V. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Da der überplante Bereich im Eigentum von nur zwei Eigentümern steht, wird mit diesen ein Erschließungsvertrag zur vollständigen Kostenübernahme der Erschließungsanlage einschließlich des Kanals sowie der öffentlichen Grünflächen und der Lärmschutzwände geschlossen.

VI. Zahlenwerte

1. Verfahrensgebiet	3,19 ha
2. Reine Wohngebiete	1,51 ha
3. Öffentliche Grünflächen	0,83 ha
4. Wald	0,23 ha
5. Verkehrsflächen	0,62 ha
verkehrsberuhigt	0,45 ha
Fußwege	0,17 ha

VII. Auswirkung der Planung (Umweltverträglichkeits-
Vorprüfung)

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

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1 Naturhaushalt und Landschaft

Die Realisierung des B-Planes führt im inneren Bereich des Plangebietes zur Beseitigung der Vegetationsbestände und zum Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich hauptsächlich Ackerfläche und ca. 0,8 ha Wald. Ca. 0,53 ha des Waldes werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen, die restlichen 0,27 ha bleiben erhalten.

Für den Eingriff in die Landschaft werden die Kompensationsmöglichkeiten im Gutachten dargelegt.

1.2 Lokalklima

Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche und eine Beeinträchtigung des Mikroklimas durch die geplante Bebauung und daraus resultierend der Erwärmung / Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, Zufahrten und Zuwegungen verbunden. Diese wird jedoch aufgrund der geplanten Grünausstattung soweit gemildert, daß sich durch die Planrealisierung ein aus klimatischer Sicht noch als günstig zu beurteilendes Klimatop mit Merkmalen des "Stadtrandklimas" einstellen dürfte. Zur Schaffung und letztendlich Stabilisierung angenehmer mikroklimatischer Verhältnisse werden daher folgende Maßnahmen getroffen:

- Festsetzung einer offenen, aufgelockerten und durchgrünter Bebauung,
- Festsetzung von Grünflächen,
- die Anlage der Mulde zur Sammlung, Verdunstung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.

1.3 Gewässer und Grundwasser

Es kann sich eine Veränderung des Abflußverhaltens von Niederschlagswasser durch Flächenversiegelung ergeben.

Die in dem Plangebiet vorhandenen wasserundurchlässigen bindigen Böden mit ausgeprägten Staunässehorizonten eignen sich nicht für eine Versickerung des anfallenden Niederschlags- / Dachflächenwassers.

Das Niederschlagswasser wird in vier Teilsträngen gesammelt und fließt in einem Regenwasserkanal in

westliche Richtung, wo er in einer Regenrückhalte- mulde mündet. Der maximale Wasserstand beträgt 39 cm. Die Rückhaltemulde wird östlich der Kirche, in dem Bereich zwischen den vorhandenen Baumbestand und der geplanten westlichen Bebauung oberhalb des "Sumpfgebietes" vorgesehen. Von dort wird das Regen- wasser gedrosselt in den Mischwasserkanal im Erlenkampsweg geleitet. Ein Teil des Wassers in der Regenrückhaltemulde sickert durch die Böschung zum tiefer gelegenen "Sumpfgebiet".

Das Niederschlagswasser der Bebauung nordwestlich des nördlichen Quartiersplatzes kann aufgrund der Topographie nicht der Regenrückhaltemulde zugeführt werden. Es wird über eine Mischwasserleitung ge- drosselt dem Mischwasserkanal im Erlenkampsweg zuge- führt.

1.4 Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Bebauung einer Freifläche (hier Ackerflä- che) kommt es zu einer Veränderung des Landschafts- bildes. Durch planfestgesetzte Maßnahmen zur Ein- griffsminderung und zum Ausgleich entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbei- trages, können die Beeinträchtigungen bewältigt wer- den.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 Boden

Nach Darstellungen des Altlastenkatasters der Stadt Essen befinden sich innerhalb des Plangebietes kei- ne Altlastenverdachtsflächen.

Im November 1998 hat das Ingenieurbüro Kügler eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden im Randbereich der geplanten Bebauung insgesamt 18 Rammkernbohrungen mit einem schweren hydraulischen Bohrgestät bis in Tiefen von 6,0 m abgeteuft.

Bei den durchgeführten Bohrarbeiten wurde ausschließlich gewachsener Baugrund angetroffen. Das Bohrgut wurde während der Bohrarbeiten organoleptisch auf auffällige Farben und Gerüche angesprochen. Hierbei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, welche auf Altlasten hindeuten.

In Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Essen wurde zur Überprüfung, ob in der Vergangenheit im oberflächennahen Bereich eine Schadstoffbelastung durch Lufteintrag der ehemaligen Kokerei Zollverein erfolgt ist, eine chemische Analyse hinsichtlich des PAK- und Schwermetallgehaltes durchgeführt. Hierbei wurden im Bauwerksbereich drei Proben aus der Mittelbodenüberdeckung entnommen.

Die Analyseergebnisse weisen die Mutterbodenüberdeckung für einen Einbau im Bereich von Gärten und Spielanlagen aus.

2.2 Lärm

Es ist eine Lärmbelastung durch Verkehrslärm von der Backwinkelstraße und dem Großwesterkamp und durch Schienenverkehr der Köln-Mindener-Bahn vorhanden. Die auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) errechneten Lärmpegel liegen tagsüber zwischen 44 dB(A) und 69 dB(A) und zwischen 42 dB(A) und 59 dB(A) bei Nacht.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen kann der Lärm aber auf den angestrebten Lärmpegel von 35 dB(A) der VDI-Richtlinie 2719 für Innenräume reduziert werden. Für die betroffenen Freibereiche werden im

Norden und Süden des Plangebietes Lärmschutzwände errichtet.

2.3 Geologische Verhältnisse

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, ist vor Beginn der Einzelplanung mit der Ruhrkohle Bergbau AG Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können.

2.4 Grundwasser

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum ehemaligen Kokereigelände ist auf eine Nutzung von Grundwasser als Trink- oder Brauchwasser zu verzichten.

3. Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Hinsichtlich des relevanten Umweltbereiches

- Naturhaushalt und Landschaft (VII.1.1)
s. Maßnahmen unter IV.4
- Lokalklima (VIII.1.2) s. Maßnahmen unter IV.4
- Lärm (VII.2.2) s. Maßnahmen unter IV.5

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Großwesterkamp / Erlenkampsweg" hebt

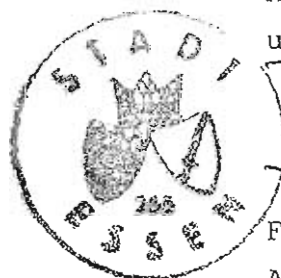
in seinem Geltungsbereich alles entgegenstehende Planungsrecht auf.

23.07.1999

Dezernat für
Bau und Planung



Best
Beigeordneter



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Franke
Amtsleiter