

STADT ESSEN

**SATZUNG ÜBER DEN
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 4/98
(V+E-PLAN)
"BOTTROPER STRASSE / FRIEDRICH-LANGE-STRASSE /
KOPFSTRASSE"**

IN

ESSEN - BOCHOLD

BEGRÜNDUNG

gem. § 7(1) Satz 5 BauGB-Maßnahmengesetz
i.V.m. § 9(8) BauGB

**atelier stadt & haus
Essen, 20.08.1998**

**Satzung über den
Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Nr. 4/98
"Bottroper Straße/Friedrich-Lange-Straße/Kopfstraße"
in Essen-Bochold**

Begründung
gem. § 7(1) Satz 5 BauGB- Maßnahmengesetz
i.V.m. § 9(8) BauGB

Vorhabenträger:

BFB Baugesellschaft mbH, Raiffeisenstraße 17, 46244 Bottrop-Kirchhellen

Tel.: 02045/9611-30+31 Fax: 02045/9611-20

Städtebauliche Planung, Planungsrechtlicher Teil und Erschließungsplanung:

atelier stadt & haus, Schürmannstraße 25a, 45136 Essen

Tel.: 0201 / 265016 Fax: 0201 / 265018

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

ube umweltbüro essen, Limbecker Straße 7, 45127 Essen

Tel.: 0201/2438903 Fax: 0201/231417

Baugrunduntersuchung:

Beratende Ingenieure Dipl.-Ing., Dipl. Geol. H. Siedek, Dipl.-Ing. J. U. Kügler,
Im Teelbruch 61, 45219 Essen

Tel.: 02054/9540-0 Fax: 02054/84269
6018/19

Essen, 20.08.1998

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich der Satzung	
1.2	Eigentumsverhältnisse	
2.	Planungsziele und planungsrechtliche Einordnung	4
2.1	Planungsziele	
2.2	Erfordernis der Satzungsaufstellung	
2.3	Flächennutzungsplan - FNP -	
3.	Bestandssituation	5
3.1	Städtebauliche Aspekte	
3.2	Umweltrelevante Aspekte	
3.3	Immissionsschutz / Altlasten	
3.4	Infrastrukturelle Situation	
4.	Erläuterung des Vorhabens	10
4.1	Reine Wohngebiete (WR)	
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	
4.3	Gestaltung	
4.4	Erschließung	
4.5	Geh,- Fahr- und Leitungsrechte	
4.6	Ver- und Entsorgung	
4.7	Umweltverträglichkeit	
4.8	Hinweise	
5.	Bilanzen	16
6.	Bodenordnung	16
7.	Grundzüge des Durchführungsvertrages	16

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich des V+E-Planes "Bottroper Straße/Friedrich-Lange-Straße/Kopfstraße" liegt in der Gemarkung Bochold, Flur 18 im Stadtteil Bochold des Stadtbezirkes IV. Er umfaßt die Flurstücke 196, 231, 259, 293 sowie Teile der Flurstücke 249, 277 und 278.

Er erstreckt sich auf das Gebiet des Blockinnenbereiches des Baublockes zwischen der Bottroper Straße im Osten, der Friedrich-Lange-Straße im Norden, der Kopfstraße im Westen sowie dem Krupp-Werksgelände im Süden.

Der genaue Geltungsbereich der Satzung über den V+E-Plan ist in dem Plan "Planungsrechtliche Festsetzungen" durch eine unterbrochene, schwarze Linie geometrisch eindeutig abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt in diesen Grenzen insgesamt ca. 0,52 ha.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich der Satzung stehen bei Beschlußfassung über die Satzung zum V+E-Plan im Eigentum des Vorhabenträgers.

Es ist vorgesehen, nach Realisierung der Neubebauung die entstandenen Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließung werden anteilmäßig ebenfalls in das Privateigentum der Erwerber der Baugrundstücke übergehen.

2. Planungsziele und planungsrechtliche Einordnung

2.1 Planungsziele

Im Stadtgebiet Essen besteht eine erhebliche Nachfrage an Einfamilienhäusern und insbesondere an verfügbaren Baugrundstücken für neue Wohnungsbaumaßnahmen. Als Beitrag zur Deckung dieser Nachfrage sollen in erster Priorität Baulandpotentiale im Rahmen der freiflächenschonenden Innenentwicklung mobilisiert werden. Dafür bietet das Plangebiet aufgrund einer weitgehenden inneren Ortslage und den günstigen Anbindungsmöglichkeiten an die äußere Erschließung gute Voraussetzungen. Hinsichtlich einer schnellen Realisierung des Vorhabens besteht daher Einvernehmen zwischen der Stadt Essen und dem Investor, das Plangebiet im Rahmen des Kosten- und flächensparenden Bauens zu entwickeln.

Als Planungsziele stehen insgesamt im Vordergrund:

- Minderung des Defizites an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Rahmen des Kosten- und flächensparenden Bauens
- Einfügung und Sicherung einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung
- Sicherung und Herstellung der erforderlichen Erschließung ohne finanzielle Belastung des Haushaltes der Stadt Essen
- Realisierung einer maßstäblichen und gestalterisch hochwertigen Bebauung, auch als Grundlage der Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld.

2.2 Erfordernis der Satzungsaufstellung

Für die angestrebte Wohnbebauung besteht am vorgesehenen Standort weder nach den §§ 30 und 31 noch nach den §§ 33 bis 35 Baugesetzbuch (BauGB) derzeit eine planungsrechtliche Zulässigkeit. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist jedoch nicht absehbar. Die Dringlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus den Angebotsdefiziten der Einfamilienhaus- und Baugrundversorgung im Stadtgebiet.

Die BFB Baugesellschaft mbH hat als Vorhabenträger mit Datum vom 21.07.1997 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens bei der Stadt Essen eingereicht. Der Vorhabenträger ist gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG bereit und in der Lage, den von ihm vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der im zugehörigen Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung über einen V+E-Plan gegeben.

2.3 Flächennutzungsplan - FNP -

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich der Satzung ausschließlich die Darstellung von Wohnbauflächen (W).

Auf der Grundlage dieser Darstellung wird die Satzung über den V+E-Plan "Bottroper Straße/Friedrich-Lange-Straße/Kopfstraße" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Aspekte

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet umfaßt brachliegende Flächen innerhalb des Blockinnenbereiches am Rand des Siedlungsbereiches von Bochold. Das Stadtzentrum Essen liegt ca. 3,0 Kilometer südöstlich des Plangebietes.

Bochold erfüllt den Charakter eines ausgeprägten, verdichteten Wohnstandortes im Nahbereich ehemals großindustriell genutzter Flächen. Der Standort ist über das innerstädtische Hauptstraßennetz gut an die benachbarten Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Bottroper Straße (L 64) ist die Anschlußstelle Bottrop/Essen-Borbeck der BAB - A 42 in einer Entfernung von ca. vier Kilometern erreichbar. In ebenfalls ca. vier Kilometer Entfernung befindet sich die über die Hans-Böckler-Straße (B 224) zu erreichende Anschlußstelle Essen-Zentrum der BAB - A 40.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der Bottroper Straße eine Bushaltestelle der Linien 166 und 196. Dabei verkehrt die Linie 166 zwischen Bottrop ZOB und Hattingen-Niederweningem im 20-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten alle 10 Minuten) und die Buslinie 196 zwischen Essen-West S-Bahnhof und dem Essener Stadthafen alle 30 Minuten (in den Hauptverkehrszeiten alle 20 Minuten). Eine weitere Haltestelle der Linie 140 (Bottrop ZOB - Essen-Bochold)

Weiterhin befindet sich einer Entfernung von ca. 700 m der Haltepunkt Bergeborbeck der S-Bahnlinie S 2 auf der Köln-Mindener-Eisenbahnstrecke.

Die Lage des Plangebietes und die Einbindung über die vorhandene Infrastruktur in das Stadtgebiet bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes in der stark nachgefragten Form des Einfamilienhauses.

Städtebauliche Prägung

Der Stadtteil Bochold weist eine verdichtete Wohnbebauung auf, die überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt ist. In den letzten Jahren entstandene Bebauung ist zunehmend als Einfamilienreihenhausbebauung ausgeführt worden.

Die vorhandene Bebauung im Nahbereich des Plangebietes ist im wesentlichen durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung geprägt. Dabei reicht das Spektrum von der eingeschossigen Bebauung der Tankstelle über zweigeschossige, freistehende Miethäuser im Verlauf der Kopfstraße bis hin zu fünfgeschossigem Mietwohnungsbau im Kreuzungsbereich Friedrich-Lange-Straße / Bottroper Straße. Die Gebäude stehen meist traufständig zur Straße und weisen überwiegend ein ausgebautes Dachgeschoß auf.

Die Freiflächen der Grundstücke im Bereich der Kopfstraße werden zum Teil gärtnerisch genutzt, wohingegen an der Friedrich-Lange-Straße und der Bottroper Straße zumeist nicht genutzte Abstandsgrünflächen vorhanden sind. Zu den öffentlichen Straßenflächen bestehen mit Ausnahme der Bebauung an der Bottroper Straße keine Vorgartenbereiche.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gelände einer Tankstelle einschließlich mehrerer Werkstatt- und Betriebsgebäude. Hier besteht grundsätzlich die Möglichkeit, im Rahmen einer Umnutzung eine ergänzende Wohn- und Geschäftsbebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zu realisieren.

Südlich an das Plangebiet grenzt das Werksgelände der Krupp-Hoesch AG an. Die unmittelbar angrenzenden Betriebsflächen werden jedoch überwiegend nicht mehr genutzt und sind als Brachflächen mit teilweiser Spontanvegetation zu bezeichnen.

3.2 Umweltrelevante Aspekte

Vegetations- und Biotopsituation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Essen-Bochold. Anschlüsse an Grünbereiche sind nicht vorhanden, sieht man von dem Gehölzstreifen entlang des Fußweges am südlichen Rand des Plangebietes und der Vegetation auf dem Werksgelände ab. Diese ist jedoch für die umliegende Wohnbevölkerung nicht zugänglich.

Parallel zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde durch das Umweltbüro Essen ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Demnach stellt sich die Biotopstruktur des Plangebietes selbst unterschiedlich ausgeprägt dar. Der nordöstliche Teil des Planbereiches ist durch Gebüschstrukturen geprägt, die zum überwiegenden Teil aus Brombeeren und Birken bestehen. Nach Westen schließt sich im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung an der Kopfstraße Birkengehölze im Vorwaldstadium an. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich überwiegend Hochstauden- und Grasfluren.

Im Plangebiet selbst befindet sich derzeit nur ein geringer Baumbestand. Neben einem Bergahorn, der eine höhere ökologische Wertigkeit besitzt, sind im wesentlichen Weißdom- und Haselbaumgruppen zu nennen.

Entlang den Grenzen, aber außerhalb des Planbereiches befindet sich im Norden eine Baumreihe, bestehend aus Pyramidenpappeln, im Nordosten eine Weißdomhecke und im Süden eine weitere Baumreihe.

Bodenverhältnisse / Baugrund

Das Ingenieurbüro Siedek und Kügler wurde beauftragt, die Baugrunduntersuchungen durchzuführen und ein Gründungsgutachten zu erstellen. Zur Erkundung des Untergrundes wurden 12 Rammsondierungen bis in 5,0 bzw. 7,0 m Tiefe ausgeführt. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zu erkunden, wurde zusätzlich eine Bohrung bis 10,5 m Tiefe abgeteuft, mit einem Pegelrohr ausgebaut und ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Unter einer Anschüttung von 0,4 bis 1,0 m Dicke, bestehend aus unreinem Lehm bzw. verlehnten Sand mit Bauschuttresten, Schlacken und Straßenaufbruchmaterial, wurden Lößlehmschichten bis in 4,5 bzw. > 5,0 m Tiefe erbohrt, darunter folgen tonige Schluffschichten. Ab 5,3 m wurden in der Versickerungsbohrung tonige und feinsandige Lehmschichten angetroffen, die ab 8,3 m Ton- und Sandsteinstücke enthielten. Ab 9,4 m wurde die Verwitterungszone der Tonmergelschichten erbohrt.

Grundwasser wurde bei den Bohrungen bis in 10,5 m Tiefe nicht festgestellt. Damit gibt es keinen durchgängigen Grundwasserstandshorizont, der die Baumaßnahme beeinflusst. Allerdings treten je nach Niederschlagsmenge Stauwasserhorizonte auf, die einzelne Schichten durchsickern. Bei der Bauausführung sollte es durch Drainagen gefaßt werden.

Die durchgeführte Bohrung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens hatte zum Ergebnis, daß zwar bis einer Tiefe von 10,5 m durchgehend Lehmschichten vorhanden sind, die allerdings nur eine sehr geringe Durchlässigkeit mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von 1×10^{-8} bis 1×10^{-6} m/s besitzen. Nach Angaben der Gutachter besteht aufgrund dieser sehr geringen Durchlässigkeit nicht die Möglichkeit, daß Dachflächenwasser über Schächte oder Gräben in den Untergrund zu versickern. Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser und das in den vorgeschlagenen Drainagen anfallende Wasser in den Kanal abzuleiten.

3.3 Immissionsschutz / Altlasten

Lärmimmissionen

Die Baugebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 40 m westlich der Bottroper Straße (L 64). Bei der nördliche Grenze beträgt die Entfernung zu der nördlich des Plangebietes gelegenen Friedrich-Lange-Straße ca. 60 m. Durch die vorgelagerte Bebauung ist eine Abschirmung zu beiden Straßen gegenüber den Lärmimmissionen gegeben. Um schädliche Einwirkungen durch Lärmimmissionen mit Sicherheit ausschließen zu können, wurden im Verlauf des Verfahrens Berechnungen hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung durchgeführt.

Demnach werden an den Grundstücksgrenzen der als reine Wohngebiete festgesetzten Flächen die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts geringfügig überschritten. Es wurde ein Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tags bzw. 46 dB(A) nachts errechnet.

Bei der Berechnung der Überschreitungen der Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 wurden gemäß den Vorgaben des Stadtplanungsamtes Essen die Mittelungspegel in Schlafräumen nachts mit 30 dB(A) und Wohnräumen tags mit 35 dB(A) berücksichtigt. Im Plangebiet treten demnach Überschreitungen dieser Pegel bis zu 19 dB(A) auf. Bereits der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 bewirkt eine entsprechende Minderung der Lärmeinwirkungen. Da im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Wärmeschutzfenster vorgeschrieben werden, die in etwa der Schallschutzfensterklasse 2 entsprechen, sind hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen keine besonderen Festsetzungen im V+E-Plan erforderlich.

Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Friedrich-Lange-Straße eine Tankstelle. Erhebliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden dadurch aber nicht erwartet. Die Anlage ist wochentags lediglich bis 19.00 Uhr und samstags bis 15.00 Uhr geöffnet. An Sonn- und Feiertagen ist die Tankstelle geschlossen.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegrundstück der Fa. Krupp. Dort werden auf dem Werksgelände in einer Entfernung von ca. 160 – 180 m zum Plangebiet Hydraulikhämmer getestet. Teilweise erfolgt dieses unterhalb der Erdoberfläche, so daß nur eine geringe Schallabstrahlung zu verzeichnen ist. Die größeren Hydraulikhämmer können jedoch nur oberirdisch getestet werden. Zur Zeit werden im Durchschnitt 4 Hämmer im Monat für jeweils ca. 30-40 Minuten getestet.

Da Lärmemissionen in einem Ausmaß, das Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes im Plangebiet erforderlich macht, nicht ausgeschlossen werden konnten, ist durch das Institut für Schall- und Wärmeschutz Dr. Kröger eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde an zwei Zeitpunkten die Geräuschsituation zur Nachtzeit aufgenommen. Demnach ergibt sich ein Wirkpegel von 49 dB(A). Dominierende Geräuschquellen waren hier jedoch der Straßen- und Schienenverkehr. Geräusche von Gewerbebetrieben waren am Meßpunkt subjektiv und meßtechnisch nicht zu registrieren.

Am 19.03.1998 wurden Messungen während der Betriebszeit des größten Hydraulikhammers durchgeführt. Zusammen mit den Geräuschen des Baggers, der den Hydraulikhammer transportiert, errechnet sich ein Beurteilungspegel von 42 dB(A). Damit wird der Tages-Richtwert der DIN 18005 eingehalten. Nachts treten keine erkennbaren Gewerbegeräusche auf.

Insgesamt wurde durch die gutachterliche Untersuchung und die Berechnungen festgestellt, daß sowohl unzumutbare Verkehrs- als auch Gewerbegeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet nicht vorliegen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster der Stadt Essen vorhandene Verdachtsfläche 22/3.10. Dabei handelt es sich um eine Bahnanlage zur ehemaligen Zeche Anna mit Anschlußgleis zur Eisenhütte Phönix. Da die Gleisanlage auch während des zweiten Weltkrieges betrieben wurde, konnte eine Bombardierung und ein damit verbundener Schadstoffaustrag in den Untergrund nicht ausgeschlossen werden.

Im Dezember 1997 ist daher vom Ingenieurbüro Siedek und Kügler eine Altlastenuntersuchung durchgeführt worden. Als Ergebnis wurde festgestellt, daß die vorliegenden Anschüttungsböden im wesentlichen gering belastet sind und lediglich in Bereichen, in denen erhöhte Schlackeanteile vorkommen, eine erhöhte Schwermetallbelastung vorgefunden wurden. Da eine geringe Auslaugbarkeit der Schwermetalle belegt werden konnte, ist eine Grundwassergefährdung nach Angaben der Gutachter nicht gegeben.

Für das geplante Bauvorhaben ergibt sich aber die Notwendigkeit, die oberflächennah vorkommenden Anschüttungsböden in den geplanten Gartenbereichen auszutauschen. Sofern eine Geländeanehebung vorgenommen wird, ist aufgrund der geringen Auslaugbarkeit der Schwermetalle auch eine Überschüttung mit Austauschboden möglich. Hierfür gelten die Einbauwerte für Böden in Gärten der „Essener Liste“. Ansonsten ist aus gutachterlicher Sicht der Einbau unter versiegelten Flächen bzw. in Flächen, die nicht gärtnerisch genutzt werden oder zum Geländeausgleich möglich. Hinweise auf einen zusätzlichen Schadstoffeintrag durch Bombardierungen während des zweiten Weltkrieges konnten durch die Untersuchungen nicht belegt werden.

3.4 Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die innere Erschließung soll über eine Zufahrt von der Bottroper Straße aus über das Flurstück 277 erfolgen.

ÖPNV

Durch die bestehenden Buslinien ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt (siehe Pkt. 3.1). Allerdings sind zur Sicherstellung eines gefahrlosen und den Busverkehr nicht behindernden Anschlusses der Planstraße an die Bottroper Straße über das Flurstück 277 zu einem späteren Zeitpunkt ggf. Maßnahmen erforderlich. Nach Abstimmung mit der Essener Verkehrs AG (EVAG) am 17.07.1997 steht einer Zufahrt zum geplanten Baugebiet die Situation der vorhandenen Bushaltestelle nicht entgegen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sollte jedoch geprüft werden, ob es zu Behinderungen zwischen den Anliegern und dem Busverkehr kommt. Eventuell wird dann eine Verlegung des Wartehäuschens nach Norden erforderlich. Die Abstimmung mit der EVAG erfolgte vor dem Hintergrund, daß die Belange des Straßenverkehrs- oder des Tiefbauamtes hiervon unberührt sind.

Fuß- und Radwege

Fußwege befinden sich zu beiden Seiten der im Umfeld vorhandenen Straßen. Darüber hinaus verlaufen entlang der Bottroper Straße separate Radwege. Ein eigenständiger Fuß- und Radweg verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze zwischen der Bottroper Straße im Osten und der Zollstraße im Westen.

Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation soll an die vorhandenen Netzstrukturen im Umfeld des Plangebietes angeschlossen werden. Entsprechende Abstimmungen mit und Planungen von den Versorgungsträgern für das Strom-, Gas- und Wassernetz werden im weiteren Verfahren vorgenommen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Mischwasserkanalisation. Die siedlungsbedingten Abwässer können über die Kanäle in der Bottroper- und der Kopfstraße schadlos abgeleitet und über das bestehende Kanalnetz der Emscher und im weiteren Verlauf der Kläranlage Emschermündung zugeführt werden.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote befinden sich in einem Umkreis von ca. 1,0 km Entfernung im Ortsteil Bochold. Das Mittelzentrum Borbeck mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 2,0 km zu erreichen, das Stadtzentrum ist ca. 3,0 km entfernt. Die Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt durch die Einzelhandelseinrichtungen im Verlauf der Bocholder Straße.

Darüber hinaus sind im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Sportstätten vorhanden.

Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit erforderlichen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

4. Erläuterung des Vorhabens

4.1 Reine Wohngebiete (WR)

Die Zielsetzung des V+E-Plan umfaßt die Realisierung von 16 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Der mit 10 Einheiten überwiegende Teil der Einfamilienhäuser soll als Doppelhausbebauung entstehen, ein geringerer Teil mit 6 Einheiten in Form von zwei Reihenhausgruppen mit je drei Hauseinheiten.

Die Maßnahme soll im Rahmen des Kosten- und flächensparenden Bauens verwirklicht werden, um auch Familien mit einem geringen Einkommen die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 180 m² und ca. 280 m², wobei der Zuschnitt des Plangebietes keine Alternativen zu der angestrebten Parzellierung eröffnet. Für die Herstellungskosten wird derzeit ein Rahmen von ca. 2000 bis 2100 DM/m² Wohnfläche zu Grunde gelegt.

Es ist nicht vorgesehen, daß sich in den Baugebieten ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote im etablieren sollen. Diese sind in ausreichendem Umfang im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Da es sich bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan um ein konkretes Bauvorhaben handelt, daß die Realisierung von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden vorsieht, werden die Baugebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Probleme in der benachbarten Lage des reinen Wohngebietes zum Gewerbegebiet auf den südlich angrenzenden Flächen des Krupp-Geländes werden nicht gesehen. Zum einen sind die gewerblichen und die Wohnungsbauflächen durch den ca. 11 m breiten Grünstreifen entlang des Fußweges voneinander getrennt. Zum anderen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5/86 „Bottroper Straße“ für das Gewerbegebiet fest, daß nur Betriebe der feinmechanischen Industrie, des Einzel- und Großhandels und der Verwaltung zulässig sind. Lagerplätze sind dagegen unzulässig. Dadurch wird sichergestellt, daß keine stark lärmemittierenden Betriebe in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung angesiedelt werden.

Darüber hinaus befindet sich bereits westlich des Planbereiches entlang der Kopfstraße ein durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetztes reines Wohngebiet (WR). Somit sind auch ohne die Baumaßnahmen im Rahmen des V+E-Planes zum heutigen Zeitpunkt Restriktionen für das Gewerbegebiet durch vorhandene Wohnnutzungen gegeben. Der Abstand zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbebetrieben wird durch die vorliegende Planung nicht verringert, daher ist keine Verminderung der Abstandsklassen im Sinne des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 13.03.1990 gegeben.

Die Aufstellung des V+E-Planes wird daher voraussichtlich zu keiner weiteren Einschränkung der Nutzbarkeit der gewerblichen Fläche führen. Auch der Testbetrieb der Hydraulikhämmer wird durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes nicht beeinträchtigt, da den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zufolge nur geringe Lärmeinwirkungen auf die geplante Bebauung zu verzeichnen sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl GRZ auf 0,4 und für die Geschoßflächenzahl auf 0,8 beschränkt. Dies entspricht den heute üblicherweise zugrunde zulegenden Werten der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete

und ermöglicht die grundsätzlich verträgliche Einfügung der neuen Bebauung in die Umgebung.

Bauliche Höhenentwicklung

Bei den geplanten Häusern sind zwei Normalgeschosse als Vollgeschosse und das ausgebaute Dachgeschoß als Nichtvollgeschosß vorgesehen. Daher wird im Plangebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse grundsätzlich auf max. II begrenzt. Zudem wird für die Gebäude eine Dachneigung von max. 45 ° festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der im Umfeld nächstgelegenen Bebauung an der Kopfstraße.

Mit der baulichen Höhenentwicklung wird insgesamt eine verträgliche und harmonische Einfügung des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Die vorgesehenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise spiegeln die gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption wider. Es sollen wiedererkennbare und differenziert geprägte räumliche Teilbereiche im Plangebiet entstehen. Zudem sollen die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten sowie gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleisten. Diese Anforderungen sollen erfüllt werden, ohne daß der Erschließungsaufwand für die Baugebiete den üblicherweise notwendigen Aufwand übersteigt.

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Prägung wird für alle Baugebiete eine offene Bauweise mit der Modifizierung festgesetzt, daß ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser sowie im südlichen Teil des Plangebietes neben Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen durchgängig eine Tiefe von 14,00 m auf.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den Erschließungsflächen eine Vorgartenzone zwischen 2,00 und 4,00 m.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze/Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil werden überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Baugebiete ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB verwiesen.

Durch diese Festsetzung soll der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die, die geplante Wohnbebauung ergänzenden Nebenanlagen und Garagen sowie überdachten Stellplätze möglichst gering gehalten werden.

4.3 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 81 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB besondere Gestaltungsregeln vor. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes soll im V+E-Plan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden ge-

regelt werden. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens enthält der V+E-Plan neben der Festlegung zulässiger Dachneigungen auch Regelungen über die Ausbildung der Dachformen. Danach ist festgesetzt, daß nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig sind und baulich zusammenhängende Hauptbaukörper mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen sind. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird auch durch die Gestaltung der Einfriedungen sowie der Flächen für Müllbehälter bestimmt. Auch hierfür wird durch den V+E-Plan ein einheitlicher Gestaltungsrahmen vorgegeben. Das Anpflanzen von lebenden Hecken führt zu einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

4.4 Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Bottroper Straße mit der Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße gesichert. Über diese Straße sind sowohl die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum als auch die Bundesautobahnen A 40 und A 42 erreichbar.

Der Anschluß der inneren Erschließung an die Bottroper Straße erfolgt auf dem südlichen Grundstücksteil des Flurstückes 277. Aufgrund der vorgegebenen Verkehrsverhältnisse ist ein Linksabbiegen aus oder in die Bottroper Straße ausgeschlossen. Nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Essen kann einem Anschluß an die Bottroper Straße grundsätzlich zugestimmt werden, sofern die Belange der Essener Verkehrs AG, deren Bushaltebuchstube sich unmittelbar vor der vorgesehenen Straßeneinmündung befindet, berücksichtigt werden. Nach Aussagen der EVAG steht einer Zufahrt zu dem Wohngebiet unter Beibehaltung der vorhandenen Haltestellensituation derzeit nichts im Wege. Allerdings sollte nach Fertigstellung und Bezug der Gebäude geprüft werden, ob es zu Behinderungen zwischen dem Anlieger- und dem Busverkehr kommt. Eine eventuelle Verlagerung des Wartehäuschens müßte dann auf Kosten des Verursachers erfolgen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einem abschließenden Wendepunkt. Der Ausbauquerschnitt der Straße mit Abmessungen von 6,0 m und die Abmessungen des Wendepunktes wurden mit der Stadt Essen abgestimmt und sichern die erforderliche Feuerwehrezufahrt und ausreichende Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge. Die Stichstraße soll im Privatbesitz verbleiben und als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Sicherung der vorgesehenen Erschließung erfolgt über die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit, eines Fahrrechtes für Anlieger und eines Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger. Die Gestaltung der Straßenoberfläche und die Ausbildung des Anschlusses an die Bottroper Straße erfolgt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Essen.

Die innere Feinerschließung erfolgt ausgehend von dem Wendepunkt über private Wohnwege mit einem Ausbauquerschnitt von 6,00 m. Diese Wohnwege sollen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt eine eigenständige Gestaltung der Oberfläche erhalten. Zur Sicherung der Er-

schließung der einzelnen Baugrundstücke ist festgesetzt, daß auch sie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind.

Die Erschließungsflächen bieten durch ihre bauliche Ausbildung neben der Erschließungsfunktion auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen und tragen zu der städtebaulichen angestrebten Raumbildung bei. Insgesamt führt die Verkehrskonzeption zu einer gleichmäßigen und für alle Anwohner verträglichen Bewältigung des motorisierten Verkehrs bei Bewahrung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes.

Die Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet zu den Erschließungsflächen erfolgt grundsätzlich so, daß die Garten- und Wohnbereiche nach Süden oder Westen orientiert sind. Damit wird eine energetisch optimierte Gebäudestellung durchgängig für das gesamte Plangebiet gewährleistet.

Ein Fußweg, der durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird, verbindet im südlichen Planbereich die Erschließungsstraßen mit dem an der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg.

Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens

Die Realisierung der neuen Wohnbebauung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen für die angrenzenden Straßen verbunden. Der möglicherweise zu erwartende Pkw-Bestand ergibt sich aus dem Stellplatznachweis von 2,0 Stellplätzen pro Einfamilienhaus. Danach wird der Pkw-Bestand voraussichtlich ca. 32 Fahrzeuge betragen.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Verkehrsbelastung durch die Bottroper Straße und der geringen Zahl der Wohneinheiten wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem und in das Plangebiet verträglich abgewickelt und die zusätzliche Belastung für die vorhandene Wohnbebauung als vernachlässigbar angesehen.

Ruhender Verkehr

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt grundsätzlich auf den Baugrundstücken. Je Hauseinheit werden zwei Stellplätze nachgewiesen. Der zweite Stellplatz liegt in der Regel vor einer Garage. Vor Garagen wird ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur privaten Erschließungsfläche eingehalten.

Für Besucher sind innerhalb der Erschließungsfläche vier Stellplätze, davon jeweils zwei in Senkrecht- und in Längsaufstellung, vorgesehen.

Insgesamt sind damit im Plangebiet die Möglichkeiten für einen ausreichenden Stellplatznachweis gegeben.

4.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten Wohnbebauung werden die vorgesehenen Erschließungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Weiterhin wird als Verbindung zwischen dem südlich an das Plangebiet angrenzend verlaufenden Fußweg und der Erschließung des Wohngebietes ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Dieses trifft auf die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation sowie auch Gas zu. Die im V+E-Plan festgesetzten Erschließungsflächen sind im Umfang so bemessen, daß die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können und eine problemlose Befahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge der Stadtreinigung gewährleistet ist.

4.7 Umweltverträglichkeit

Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum V+E-Plan "Bottroper Straße/Friedrich-Lange-Straße/Kopfstraße" stellt im Ergebnis fest, daß nach Bewertung und Bilanzierung der Ausgangssituation und dem Vergleich mit der Bewertung und Bilanzierung des Planungskonzeptes ein Defizit verbleibt, welches im Plangebiet nicht auszugleichen ist.

Demnach weisen die Biotope im Plangebiet nach dem Berechnungsverfahren von LUDWIG (1991) derzeit einen Punktwert von 80.870 Punkten auf. Nach Realisierung der geplanten Bebauung und Umsetzung der Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft verbleibt ein Punktwert von 16.350, so daß ein Kompensationsdefizit von insgesamt 64.520 Punkten verbleibt. Dies entspricht einer Aufwertung einer ca. 4960 m² umfassenden Ackerfläche in heimischen Laubwald.

Unter Beachtung des mit dem V+E-Plan verfolgten Zieles, einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage an Einfamilienhäusern zu leisten und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, daß mit dem V+E-Plan eine konsequente Innenentwicklung betrieben wird, die vorhandene Infrastruktur nutzt und stabilisiert, wird auf den Nachweis des erforderlichen Kompensationsbedarfes innerhalb des Plangebietes verzichtet. Dies ist auch dadurch zu rechtfertigen, daß mit der im V+E-Plan vorgesehenen flächenschonenden Bauweise ein Beitrag dazu geleistet wird, die weitere Ausweitung von Bauflächen in den Außenbereichen einzudämmen.

Da im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine Flächen zur Realisierung der Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, war vorgesehen, Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich dieses Defizites auf Flächen außerhalb des Plangebietes auf einem brachliegenden Grundstück im Kreuzungsbereich Bottroper Straße / Hafenstraße durchzuführen. Allerdings handelt es sich bei dieser Fläche um eine Spielfläche für Kinder, die im Winter intensiv als Rodelgebiet genutzt wird. Eine weitere Aufforstung ist daher verworfen worden, da damit eine Einschränkung der Spielmöglichkeiten verbunden gewesen wäre.

Da jedoch trotz intensiven Bemühungen bisher keine andere Fläche gefunden werden konnte, wurde in Abstimmung mit der Stadt Essen und der Unteren Landschaftsbehörde die Zahlung eines Ersatzgeldes für den Fall vereinbart, daß die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des V+E-Planes möglich ist. Mit dem Ersatzgeld sollen Maßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet finanziert werden.

Zusätzlich hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, daß für den Fall, daß das Bauvorhaben nicht zur Umsetzung kommt, die Fläche innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren ab Beginn der Rodungsarbeiten wieder in einen naturnahen Zustand zurückzusetzen ist. Die in diesem Fall vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sowie gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Rekultivierung des Bodens sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Grundlage dieser Regelung ist die Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers vom 09.02.1998 und der von der Unteren Landschaftsbehörde ergangene Bescheid vom 12.02.1998.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Festsetzungen bezüglich der Begrünung des Straßenraumes aufgenommen. Demnach sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen insgesamt 6 mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Die Lage der Bäume im Straßenraum ist am endgültigen Straßenquerschnitt und an den Grundstückszufahrten zu orientieren. Die Baumarten sind dem Standort entsprechend frei wählbar.

Diese Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung der Wohnwege und sichert einen Mindestanteil an dauerhaft begrünter und gestalterisch wie stadtklimatisch wirksamer Flächen im öffentlich zugänglichen Raum.

Der an der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Bergahorn wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Abwassertechnisch ist der Bereich erschlossen. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Essen durch die Verlegung einer Kanalisation mit Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Bottroper Straße. Allerdings ist aufgrund der Geländesituation (die tiefste Stelle liegt an der nördlichen Plangebietsgrenze) die Hebung des Abwassers durch eine Pumpe bis auf das Niveau des höherliegenden Kanales in der Bottroper Straße erforderlich. Durch diesen Kanal können die Abwässer schadlos abgeleitet und über das weitere vorhandene Kanalnetz der Emscher und im weiteren Verlauf der Kläranlage Emschermündung zugeführt werden.

Die Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und der privaten Erschließung in den Untergrund ist aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse mit einer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit nicht möglich. Auch kommt die Einleitung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in ein nahe liegendes Gewässer aus topographischen Gründen nicht in Betracht. Daher ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls der Kanalisation zuzuführen. Nach Angaben der Stadt Essen ist jedoch eine Übernahme des gesamten anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Dimensionierung der vorhandenen Kanäle nicht möglich. Daher werden Staubehälter zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Entlastung des Kanalnetzes erforderlich. Nähere Angaben über Größe und Ausformung (Behälter oder Rohre) der Zwischenspeicherung sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu bestimmen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da im Rahmen der durchgeführten Altlastenuntersuchung eine erhöhte Schwermetallbelastung im Oberboden festgestellt wurde, wird der Geltungsbereich des V+E-Planes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die von den zuständigen Behörden geforderten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt.

Demnach wird festgesetzt, daß sämtliche Aushubarbeiten im Plangebiet in Abstimmung mit den Behörden unter Begleitung eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen sind. Weiterhin ist kontaminiertes Bodenaushubmaterial nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführte Maßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen. Name, Anschrift und Fachrichtung des beauftragten Fachgutachters sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.

Zudem sind auf allen nicht überbauten Flächen in den Baugebieten mit Ausnahme von befestigten und versiegelten Flächen die oberflächennah vorkommenden Anschüttungsböden ab-

zutragen und durch geeigneten Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm auszutauschen oder abzudecken. Die Entnahme des belasteten Bodens erfolgt bis zum Satzungsbeschluß; die Einbringung des neuen Bodens nach Fertigstellung der Gebäude.

4.8 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des V+E-Planes werden in die Satzung zu folgenden Punkten Hinweise aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodendenkmalen
- Durchführungsvertrag zum V+E-Plan
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Schutz des zu erhaltenden Baumes bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen
- Dem VEP zugrundeliegende Gutachten.

5. Bilanzen

	m ²	%
Wohngebiete	4000	76,8 %
Erschließungsflächen	1210	23,2 %
Plangebiet gesamt	5210	100,0

6. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen werden anteilmäßig an die Erwerber der Baugrundstücke veräußert.

7. Grundzüge des Durchführungsvertrages

Als zwingender Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser Durchführungsvertrag wird durch den Rat der Stadt Essen zeitgleich mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. In den Grundzügen wird der Durchführungsvertrag die folgenden Vereinbarungen beinhalten:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festzusetzenden Frist. In diesem Rahmen wird der Vorhabenträger alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

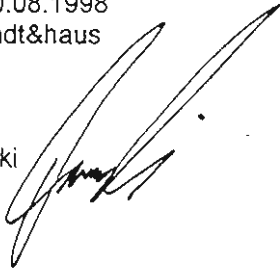
Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der erforderlichen privaten Erschließungsanlagen (Entwässerung; Straßen- und Wegeflächen; Grünausstattung) auf der Grundlage der mit dem Tiefbauamt der Stadt Essen abgestimmten Ausbauplanung.

Weiterhin soll der Durchführungsvertrag detaillierte Regelungen zu verschiedenen Einzelthemen beinhalten, auf die zum Teil schon in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan hingewiesen wurde.

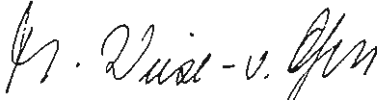
Der Durchführungsvertrag schließt mit Regelungen über die Leistung von Sicherheiten durch den Vorhabenträger, den Haftungsausschluß und generellen Vertragsregelungen ab.

Aufgestellt:
Essen, 20.08.1998
atelier stadt&haus

Dramowski



Dezernat für Planung,
Bau und Boden



Dr.-Ing. Wiese-v. Ofen



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Franke