

1. Ausfertigung

S T A D T E S S E N
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 11/98
"Am Zehnthof / Schönscheidstraße"
Stadtbezirk VII, Stadtteil Kray

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom
27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fas-
sung

INHALT:

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der Bauleitplanung
 1. Anlaß der Planung

 2. Städtebauliche Situation
 - 2.1 Gesamtsituation
 - 2.2 Außerhalb des Plangebietes
 - 2.3 Innerhalb des Plangebietes

 3. Umweltsituation
 - 3.1 Luftbelastung
 - 3.2 Lokalklima
 - 3.3 Altlasten / Untergrundverunreinigungen
 - 3.4 Lärm
 - 3.5 Vegetation

- III. Ziele und Zwecke der Planung
 1. Ziele der Landesplanung

 2. Entwicklung aus dem FNP

 3. Bestehendes Planungsrecht

 4. Ziele und Zwecke des B-Planes

IV. Planinhalte

1. Baugebiete, Dichtewerte und Bauweise
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete
 - 1.2 Reine Wohngebiete

2. Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr, Belastungsflächen
 - 2.1 Verkehrsflächen
 - 2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - 2.3 Ruhender Verkehr
 - 2.4 Belastungsflächen

3. Grünflächen

4. Wald

5. Lärmschutz

6. Textliche Festsetzungen

7. Textliche Kennzeichnung

8. Hinweise

V. Kosten und Finanzierung

VI. Zahlenwerte

VII. Auswirkung der Planung
(Umweltverträglichkeitsprüfung)

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7 ha und wird begrenzt durch

- die Straße Am Zehnthof im Norden
- die westliche Grundstücksgrenze des vorhandenen Tennisanlage im Osten
- die Bahnlinien Essen-Dortmund im Süden
- die Schönscheidtstraße im Westen

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch Signatur eindeutig festgesetzt.

1. Anlaß der Planung

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre sowie der Abwanderungstrend von Familien mit Kindern zum Eigenheimerwerb ins nähere Umland von Essen waren der Anlaß, ein kommunales Wohnungsbauprogramm für Essen aufzustellen. Ein Ziel dieses vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 27.05.1998 beschlossenen Programms ist die Förderung der Eigentumsbildung zu finanzierbaren Kosten.

Hierzu ist es erforderlich, innerhalb des gesamten Stadtgebietes geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen, die diese Zielsetzung auch unter Berücksichtigung des Bodenpreises stützen.

Der Planbereich "Am Zehnthof / Schönscheidtstraße" eignet sich hervorragend zur Realisierung kostengünstigen Wohnungsbau (ausschließlich in Form von Einfamilienhäusern), da der Eigentümer (Allbau) ein großes Interesse hat in diesem Segment tätig zu werden.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Gesamtsituation

Der Planbereich liegt im Süden des Stadtteils Kray und grenzt an den Stadtteil Steele an.

Durch die Straßen Am Zehnthof und Schönscheidtstraße ist das Gebiet in das Gesamtnetz der innerstädtischen Verbindungsstraßen eingegliedert, über beide Straßen werden ÖPNV-Busverbindungen geführt, die eine kurzfristige Erreichbarkeit der Zentren von Steele, Kray und Essen Innenstadt ermöglichen.

Im näheren Umfeld sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

2.2 Außerhalb des Plangebietes

Nördlich der Straße Am Zehnthof schließt eine Fläche an, die mit Ausnahme einiger Gebäude größtenteils gewerblich geprägt ist. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Freiflächen des Eickenscheider Busches sowie eine Kleingartenanlage.

Im Süden trennt die Bahnlinie Essen-Dortmund, die in einem tiefen Einschnitt liegt, das Plangebiet von der angrenzenden Wohnbebauung ab.

Der östliche Bereich wird durch eine großvolumige Tennishalle gekennzeichnet, die den Planbereich vom Bahnhof Essen-Kray-Süd abtrennt.

2.3 Innerhalb des Plangebietes

Im Westen und Norden grenzt vorhandene II- bis III-geschossige Wohnbebauung in Zeilen an das Gelände an. Davon abweichend befindet sich an der Schönscheidtstraße ein 8-geschossiger Solitär. Der eigentlich zu überplanende Bereich ist unbe-

baut. Im Süden begrenzt eine steile Böschung zur Eisenbahnlinie Essen-Dortmund das Gebiet. Im Osten begrenzt ebenfalls eine Böschungslinie die bebaubare Fläche des Grundstücks.

3. Umweltsituation

3.1 Luftbelastung

Die aktuell verfügbaren 1 x 1 km-Rasterdaten hinsichtlich der Immissionsbelastung durch Staubniederschlag und seine Inhaltsstoffe sind im LIMES-Jahresbericht 1992, Reihe A veröffentlicht.

Für die Einheitsfläche, in der das Plangebiet liegt, wird im o.g. Jahresbericht die mittlere Jahresbelastung der Jahre 1990 bis 1992 mit 20 bis 40 % der entsprechenden Werte der TA Luft sowohl für Staubniederschlag als auch für Blei als Inhaltsstoff des Staubniederschlages ausgewiesen. Die Immissionsbelastung durch Cadmium im Staubniederschlag liegt als mittlere Jahresbelastung im Zeitraum 1990 bis 1992 unter 20 % des heranzuziehenden Wertes der TA Luft.

Im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet ist die Immissionsbelastung im Plangebiet durch o.g. Komponenten als durchschnittlich zu bezeichnen; in Relation zu den Werten der TA Luft liegt die Immissionsbelastung auf einem niedrigen Niveau.

Luftreinhalteplan

Aus der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Mitte 1987 bis 1991 ist ersichtlich, daß das Plangebiet ausschließlich durch die Emissionen der Emittentengruppen Hausbrand / Kleingewerbe sowie Kfz-Verkehr geprägt wird.

Bei den Schadstoffkomponenten Schwefeldioxid und Staub dominiert mit einem Anteil von ca. 80 % bzw. 90 % an den Jahresemissionen die Emittentengruppe Hausbrand / Kleingewerbe.

An den Stickstoffdioxid- und Kohlenmonoxid-Emissionen trägt mit rd. 90 % bzw. 70 % an den Jahresemissionen allein der Kfz-Verkehr bei; die restlichen 10 % bei den Stickstoffdioxid-Emissionen bzw. 30 % bei den Kohlenmonoxid-Emissionen verursacht die Emittentengruppe Hausbrand / Kleingewerbe.

Mit gleichen Anteilen von rd. 50 % der Jahresemissionen an organischen Gasen und Dämpfen tragen Hausbrand / Kleingewerbe sowie Kfz-Verkehr bei.

Im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet bewegen sich die jährlichen Schadstoffemissionen o.g. Komponenten mit Ausnahme von Stickstoffdioxid in einem mittleren Bereich. Die Jahresemissionen liegen auf einem erhöhten Niveau.

Energiekonzept Essen

Der Wärmeatlas des Energiekonzeptes Essen - Stadt Essen, Amt für Entwicklungsplanung, 1993 - weist für den Stadtteil Kray eine Versorgung mit Energie aus, die

- zu 49,7 % nicht-leitungsgebunden (Öl/Kohle) und
- zu 50,3 % leitungsgebundenen (Gas: 34,5%,
Strom: 9,8 %,
Nahwärme: 6%)

erfolgt.

Mit einem Anteil von rd. 50% ist die nicht-leitungsgebundene Wärmeversorgung in Kray überdurchschnittlich hoch ausgeprägt. Insgesamt werden rd. 113 Mio kWh/a an Öl / Kohle zur Deckung des Raumwärmebedarfs eingesetzt.

Bemerkenswert ist die globale spezifische Emissionsbilanz des Stadtteils Kray in bezug auf das klimarelevante Spurengas CO₂ (Kohlendioxid), die mit 430 kg/MWh Endenergie einen äußerst schlechten Wert aufweist.

Neben einem hohen Energieeinsparpotential im Haushaltssektor bestehen im Stadtteil Kray noch erhebliche Substitutionspotentiale bzw. Einsatzmöglichkeiten für umweltfreundlichere Energieträger.

§ 40 (2) BImSchG

Im Rahmen des Pilotprojektes zur Durchführung des § 40 (2) BImSchG ist das vom KVR durchgeführte Grobscreening-Verfahren für das gesamte Stadtgebiet abgeschlossen. Als Ergebnis dieses Verfahrens ist festzustellen, daß für keinen im Plangebiet liegenden Straßenabschnitt zu befürchten ist, daß die ab dem 01.07.1995 geltenden Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß bzw. die ab dem 01.07.1998 geltenden verschärften Konzentrationswerte für Benzol und Ruß erreicht oder überschritten werden. Auch ein weiterer Untersuchungsbedarf für die im Plangebiet verlaufenden Straßen / Straßenabschnitte wurde vom KVR nicht formuliert.

3.2 Lokalklima

Entsprechend der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen, die der Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) im Auftrag der Stadt Essen

in den Jahren 1981 bis 1984 erarbeitet hat, ist das Plangebiet dem Grünflächen-/Parkklima zuzuordnen. Charakteristisch für dieses Klimatop ist eine leicht veränderte Strahlung der Schattenzone, Dämpfung der Minimum-Temperatur und Amplitude, Feuchteproduzent, Dämpfung des Windfeldes sowie Schadstofffilterung.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet findet sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung der Übergang zum Stadtrandklima statt. Dieses Klimatop zeichnet sich durch ein modifiziertes Strahlungsfeld, eine gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude, erhöhte Feuchte, Winddämpfung sowie ein positives Bioklima aus.

Unter klimatologischen Gesichtspunkten kann das Essener Stadtgebiet in die großflächigen Einheiten Essen-Nord, Essen-Mitte und Essen-Süd unterteilt werden.

Das Plangebiet liegt in der Einheit Essen-Süd. In der Klimaanalyse Essen wird für die Südstadt der Planungshinweis "Erhalten und wenn nötig Verbesserung der Situation" gegeben.

3.3 Altlasten / Untergrundverunreinigungen

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Ziegeleigelände in Essen-Kray mit einer Größe von ca. 33.500 m². Das Gelände diente ursprünglich der Tongewinnung für die Ziegelei. Es entstand durch die Austonung eine große Grube mit bis zu 10 m Tiefe, die im Laufe der letzten Jahrzehnte mit Bodenaushub und Bauschutt wieder verfüllt wurde. Aus diesem Grund wurde die Fläche im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen

der Stadt Essen unter der Ordnungs-Nr. 35/2.01 erfaßt. Ein Bodengutachten vom 28.10.1997 zeigt sowohl die Aufschüttungsbereiche als auch die Baugrundverhältnisse auf. Außerdem belegt das Gutachten, daß "... auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchung ... von den Ablagerungen keine Gefahr für die Umwelt ausgeht ..." und "... die Untersuchungsergebnisse gezeigt haben, daß aus altlasttechnischer Sicht eine Wohnbebauung auf der ehemaligen Deponiefläche ohne Bedenken umgesetzt werden kann".

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde auch ein Versickerungsversuch durchgeführt. Der experimentell durchgeführte Versuch ergab eine Durchlässigkeit von $K = 6,25 \times 10^{-6}$ m/s.

Die anstehenden Kiesschichten sind daher grundsätzlich zur Ableitung des anfallenden Niederschlags- / Dachflächenwassers geeignet.

Als Versickerungseinrichtung käme in Anbetracht der Tiefenlage nur eine Schachtversickerung in Betracht.

Bei dieser Versickerungsform und bei zeitweisen hohen Grundwasserständen ist mit einer Direkteinleitung in das Grundwasser zu rechnen. Da dies nicht dem Runderlaß zur Durchführung des § 51 a LWG sowie den Bemessungskriterien (ATV A 138) entspricht, wird auf die Festsetzung der Regenwasserversickerung verzichtet.

3.4 Lärm

Das Plangebiet ist mehreren Lärmemittenten ausgesetzt.

Diese sind im Norden die Straße Am Zehnthof (17.000 Fahrzeuge/24 Std), im Süden und im Westen die Schönscheidtstraße (14.000 Fahrzeuge/24 Std),

die als A 40-Zubringer ausgebaut werden soll. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung nach den derzeitigen Normen durchgeführt, auf deren Grundlage Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Um das spezielle Problem der Lärmbelastung ausgehend von der Bahnlinie zu untersuchen, wurde ein zusätzliches Gutachten durch den RW TÜV beauftragt. Die Ergebnisse beider Gutachten sind im Kapitel IV.4 dargelegt.

3.5 Vegetation

Im nördlichen und westlichen Planbereich beschränkt sich die Vegetation auf Abstandsgrün in Form von Rasenflächen und Ziergehölzen.

Der zu überplanende Teil weist im zentralen Bereich auf dem Anschüttungsboden eine lückige Ruderalflur auf und hat z.Z. vernäbte Bereiche.

Für den Arten- und Biotopschutz übernimmt das Plangebiet die Funktion eines Trittsteinbiotops für flugfähige Organismen. Die Bedeutung der zentral gelegenen Anschüttungsfläche stützt sich insbesondere auf das Entwicklungspotential. Die Sukzession wird über die Entwicklung von Ruderalfluren mit Trockenrasenarten hin zu halboffenen, waldartigen Gehölzbeständen ablaufen.

Im westlichen Bereich stehen waldartige Gehölzbestände an aus Birken und Pappeln. Diese waldartigen Gehölzbestände mit einem hohen Anteil an Hochstauden sind auch auf den Böschungen zur Bahnstrecke sowie zur Tennishalle anzutreffen.

Des weiteren befinden sich im nördlichen Planbereich (Übergang zur vorh. Bebauung) einige prägende Einzelbäume. Entlang der Böschungskante zur Bahnfläche / Tennishalle stehen neu angepflanzte Einzelbäume unterschiedlicher Gehölzarten.

Zu dem vorhandenen Wald wurde von der Unteren Forstbehörde noch Wald festgestellt, der im Zuge des Deponiebetriebes ohne förmliches Waldumwandlungs- bzw. gleichwertiges Verfahren überkippt wurde.

Der durch die Planung verursachte Waldeingriff sowie der bereits erfolgte Waldeingriff bei der Überkipfung wird außerhalb des Verfahrensgebietes ausgeglichen.

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele der Landesplanung

Der aufgestellte Gebietsentwicklungsplan GEP stellt den Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

2. Entwicklung aus dem FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die überwiegende Fläche als "Allgemeine Grün- / Freifläche" mit der ergänzenden Darstellung "Dauerkleingärten" sowie "Spielbereich Typ A/B" dar. Der nördliche und westliche Planbereich wird als "Wohnbaufläche" dargestellt. Da die geplante Nutzung "Wohnen" innerhalb der derzeitigen FNP-Darstellung nicht möglich ist, mußte der Flächennutzungsplan geändert werden.

Dies erfolgte im Parallelverfahren zum B-Planverfahren (FNP-Änderung Nr. VII/35/3).

4. Ziele und Zwecke des B-Planes

Bei der rückwärtigen Fläche zwischen der Schön-

scheidtstraße und der Straße Am Zehnthof handelt es sich um ein ehemaliges Ziegeleigelände, das im Anschluß als Boden- und Bauschuttdeponie genutzt wurde. Das ehemalige Planungsziel sah vor, diese Fläche im Anschluß daran als Grün- und Freifläche (Kleingartenanlage) zu nutzen.

Der anhaltende Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre sowie der Abwanderungstrend von Familien mit Kindern zum Eigenheimerwerb ins nähere Umland von Essen waren der Anlaß, ein kommunales Wohnungsbauprogramm für Essen aufzustellen. Ein Ziel dieses vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 27.05.1998 beschlossenen Programms ist die Förderung der Eigentumsbildung zu finanzierbaren Kosten. Hierzu ist es erforderlich, innerhalb des gesamten Stadtgebietes geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Da sich der Planbereich hervorragend für den Wohnungsbau eignet, ist beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, der an dieser Stelle zur Bestandsergänzung kostengünstigen Wohnungsbau (als Einfamilienhäuser) ermöglicht.

Das Baukonzept sieht eine II-geschossige Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern, überwiegend als Einfamilienhäuser vor. In dem gesamten Plangebiet sollen ca. 76 Wohneinheiten geschaffen werden. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine zentrale Erschließung mit Anbindung an die Schönscheidtstraße. An diese zentrale Erschließung sind zwei Wohnbereiche angeschlossen, ein Wohnbereich im Westen als Sackgasse mit Wendekreis und ein zweiter im Osten des Gebietes mit einer Ringschließung. Beide Wohnbereiche sind durch einen zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünbereich mit integriertem Kinderspielplatz voneinander getrennt und ermöglichen damit eine Quartiersbildung. Die am Rande der

Auffüllung erfolgten Baumanpflanzungen sowie die vorhandenen Baum- und Strauchbestände werden weitgehend erhalten. Die Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Dabei ist eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen eingeplant.

Im Bereich der Schönscheidtstraße / Am Zehnthof wird die vorhandene Bebauung bis auf das 8-geschossige Gebäude lediglich bestätigt.

IV. Planinhalte

1. Baugebiete, Dichtewerte, Bauweise

1.1 Allgemeine Wohngebiete

-Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1/2 BauGB-

Um den Bestand zu sichern, wird der nördliche sowie der westliche Planbereich als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO GRZ 0,4 / GFZ 1,2 III festgesetzt.

Die Bauweise wird als "offen" festgesetzt und orientiert sich am Bestand. Die überbaubaren Grundstücksteile sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

1.2 Reine Wohngebiete

-Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1,2 BauGB-

Der zentrale Planbereich soll nur dem Wohnen dienen und wird deshalb als "reines Wohngebiet" festgesetzt.

Um das städtebauliche Konzept zu sichern, wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie eine maximale II-Geschossigkeit als Höchstgrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Weiterhin wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksteile sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

Dabei sind die Baugrenzen so bemessen, daß nachträgliche Erweiterungen (z. B. Wintergärten) innerhalb der Baugrenzen möglich sind.

2. Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr

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

2.1 Verkehrsflächen

Da die Schönscheidtstraße als Landesstraße künftig A 40-Zubringer zur geplanten neuen Anschlußstelle Frillendorf und Radhauptroute ist, muß sie eine Linksabbiegespur, ggf. auch eine Rechtsabbiegespur erhalten. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt. An der Westgrenze des Plangebietes ist dies bereits in dem dort rechtsverbindlichen B-Plan erfolgt.

2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die innere Erschließung wird dem städtebaulichen Konzept eines reinen Wohngebiets entsprechend als "verkehrsberuhigt" festgesetzt. Innerhalb dieser Verkehrsflächen werden auch die notwendigen Besucherstellplätze nachgewiesen.

Als Verbindungsglied wird eine Fläche zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der vorhan-

denen Straße Am Zehnthof als Fuß- / Radweg festgesetzt, so dass die fußläufige Verbindung zwischen der Grünanlage "Eickenscheidter Busch" und der Straße Am Zehnthof sichergestellt ist.

2.3 Ruhender Verkehr

Die Kfz-Stellplätze werden im Bereich der Doppelhäuser (WR) auf dem Grundstück angeordnet. Im Bereich der Hausgruppen auf zugeordneten und festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen.

Der Stellplatzbedarf der Bebauung an der Schönscheidtstraße / Am Zehnthof wird auf festgesetzten und zugeordneten Stellplatzflächen als Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplatzanlagen, gedeckt.

2.4 Belastungsflächen

-Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB-

Östlich der Gebäude Am Zehnthof Hs-Nr. 160-164 wird eine Fläche mit Rechten belastet.

Diese Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen belastet, weil aus topographischen Gründen in diesen Bereich der Kanalan-schluß an die vorhandenen Kanalleitungen in der Straße "Am Zehnthof" erfolgen muß.

Eine weitere Belastung erfolgt als Fahrrecht zugunsten der Stadt Essen, da diese Fläche als Feuerwehrezufahrt benötigt wird.

Desweiteren werden zur Erschließung der Einfamilienreihenhäuser die notwendigen Wohnwege mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastet.

3. Grünflächen

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

Im zentralen Planbereich wird eine "öffentliche Grünfläche" festgesetzt, die den bereits im FNP dargestellten Spielbereich Typ A/B aufnehmen soll (ca. 1.800 m²) .

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet an der Schönscheidtstraße und dem östlich angrenzenden reinen Wohngebiet, wird die vorhandene Grünfläche als "private Grünfläche" festgesetzt.

Damit soll diese Fläche als wohnungsnahes Grün gesichert werden.

4. Wald

-Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB-

Zur Sicherung des vorhandenen Waldbestandes wird dieser als Wald im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Lärmschutz

Im gesamten Plangebiet ist mit nicht unerheblichen Lärmimmissionen zu rechnen, hervorgerufen durch die Straße Am Zehnthof im Norden, die Schönscheidtstraße im Westen sowie die Bahnlinie im Süden.

Den Lärmberechnungen liegen folgende Verkehrsbelastungen zugrunde

- Am Zehnthof 12.000 KFZ/24 h
- Schönscheidtstr. 17.000 KFZ/24 h
- bei der Berechnung des Mittelungspegels der Schienenverkehrsemissionen wurden die Anzahl der Tag- und Nachtfahrten der Bahnstrecke Essen Hbf - Essen Kray-Süd zugrunde gelegt.

Zur Beurteilung der energetisch zusammengefaßten Verkehrsgeräusche (Schiene und Straße) werden die Beurteilungspegel den Orientierungswerten für ein reines Wohngebiet tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A) sowie für ein allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) und 45 dB(A) nachts des Beiblattes der DIN 18005 gegenübergestellt.

Diese Orientierungswerte werden im Plangebiet überschritten, da es sich um einen durch bestehende Verkehrswege vorbelasteten Bereich handelt. Das Planungsziel "Wohnen" ist in diesem Bereich von hoher Bedeutung, so daß die Belange des Schallschutzes zurückgestuft werden.

Ein Ausgleich wird jedoch erreicht durch andere Maßnahmen (geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) die planungsrechtlich gesichert werden (s. textl. Fests. Nr. 1).

Um die Auswirkungen der Bahnlinie auf die geplante angrenzende Bebauung zu kennen, wurde ein spezielles Gutachten durch den TÜV erstellt.

Es stellte sich heraus, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 gerade nachts erheblich überschritten werden, da es nicht wie beim Straßenverkehr zu einer Abnahme der Verkehrsbelastung kommt. Passiver Schallschutz wie in der textl. Festsetzung Nr. 1 genannt, reicht in diesem Bereich nicht aus, da die Hausgärten mit ihren Terrassen so nicht geschützt werden können.

Aus diesem Grund wird eine 3 m breite Fläche für eine Lärmschutzwand (H = 3 m) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die Fläche für die Schallschutzwand ist so bemessen (3 m), dass eine vollständige Begrünung möglich ist, um diese besser zu integrieren.

6. Textliche Festsetzungen

Nr. 1 "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 die 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)"

Um die Luftbelastung durch Hausbrand zu reduzieren und den Anteil an leitungsgebundener Wärmeversorgung zu erhöhen (s. Kap. II. 3.1), wird festgesetzt.

Nr. 2 "Im Plangebiet sind bei Neubau- und Moder-

nisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem erfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, unzulässig."

Das Planungsziel ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Dies ist nur möglich durch eine konsequente Grundstücksausnutzung. Daher sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

Nr. 3 Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Bebauung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen."

Ein Kriterium des kostengünstigen Einfamilienhausbaus ist die Grundstücksgröße, da sie den Gesamtpreis entscheidend beeinflusst.

Um jedoch auch auf kleinen Grundstücken adäquate Wohnungsgrößen zu ermöglichen, (einschl. Dachausbau), wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume in anderen Geschossen außer Vollgeschossen nicht auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen sind.

Nr. 4 "Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschoßfläche ausnahmsweise nicht mitzurechnen."

Mit der Planrealisierung ist nicht nur der Verlust einer Freifläche und damit der Verlust von Verdunstungsflächen verbunden. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Mikroklimas sind durch die vorgesehene Bebauung und daraus resultierend die Erwärmung / Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen sowie der Zufahrten und Zuwegungen zu erwarten. Die aus der Planrealisierung resultierenden Beeinträchtigungen des Mikroklimas dürften aber aufgrund der geplanten guten Grünausstattung, zu nennen wäre hier insbesondere die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen, nur gering ausfallen.

Zur Erhaltung und Stabilisierung angenehmer Klimaverhältnisse wurden jedoch folgende flankierende Maßnahmen zusätzlich festgesetzt.

Nr. 5. "Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauONW vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten."

7. Textliche Kennzeichnung

-gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB-

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Verdachtsfläche 35/2.01 (ehem. Ziegelei / Boden- und Bauschuttdeponie), die durch Signatur gekennzeichnet ist.

Das Gutachten der Fa. Siedek und Kügler vom 28.10.1997 ergab, daß die Fläche nicht mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, jedoch Gründungsmaßnahmen zu treffen sind.

8. Hinweise

a) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

b) Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauONW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).

V. Kosten und Finanzierung

Da der überplante Bereich im Eigentum eines einzigen Eigentümers steht, wird mit diesem ein Erschließungsvertrag zur vollständigen Kostenübernahme der Erschließungsanlage einschließlich des Kanals sowie der öffentlichen Grünflächen und der Lärmschutzwand geschlossen.

VI. Zahlenwerte

Allgemeine Wohngebiete (Bestand)	2,80 ha
Reine Wohngebiete (Planung)	1,57 ha

Verkehrsfläche	0,53 ha
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	0,34 ha
öffentliche Grünfläche	0,18 ha
Wald	<u>1,58 ha</u>
Gesamt	7,00 ha
Wohneinheiten (neu)	ca. 76 EFH

VII. Auswirkung der Planung

(Umweltverträglichkeitsprüfung-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.

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft

Eingriffe im Sinne des § 8a (1) des Bundesnaturschutzgesetzes liegen in Form von Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen vor. Dies führt zu einem Kompensationsbedarf von 1 ha Landschaft und 0,85 ha Wald.

1.2 Klima

Beeinträchtigungen des Mikroklimas sind durch die vorgesehene Bebauung und daraus resultierend die Erwärmung / Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, Zuwegungen und Zufahrten in geringem Umfang zu erwarten.

1.3 Gewässer

Die gemäß § 51 a LWG geforderte Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der zeitweise ho-

hen Grundwasserstände und der damit verbundenen Direkteinleitung in das Grundwasser nicht möglich.

Eine Versickerung innerhalb der Anschüttung scheidet auch aufgrund der Gefahr einer Veränderung des Setzungsverhaltens aus.

1.4 Stadt- und Landschaftsbild

Als Beeinträchtigung ist die eingeschränkte Entwicklung des zukünftigen Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung anzusehen. Ein Ausgleich ist im Planbereich nicht möglich.

1.5 Grünflächen und Erholung

Als Beeinträchtigung ist das Verhindern der möglichen Grünflächenentwicklung durch die geplante Bebauung anzusehen. Ein Ausgleich ist im Planbereich nicht möglich.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 Bodenbelastung

Im Bereich des für Wohnnutzung vorgesehenen Plangebietes befindet sich eine Verdachtsfläche, die im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen der Stadt Essen unter der Ordnungs-Nr. 35/2.01 erfaßt ist (s. Lageplan). Hierbei handelt es sich um eine ehem. Boden- und Bauschuttdeponie auf dem Gelände einer ehem. Ziegelei. Schadstoffgehalte im Boden, die die Wohnnutzung gefährden könnten, wurden vom Gutachter nicht festgestellt. Darüber hinaus geben die im Abstrom der Deponie gelegenen Grundwasserbrunnen keine Hinweise auf einen Schadstoffaustrag. Oberflächennah wurden jedoch erhöhte Schwermetall-Gehalte festgestellt, die die

R1-Werte des MAGS-Erlasses für Spielanlagen überschreiten.

Gegen die vom B-Plan vorgesehene Nutzung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2.2 Lärm

Das Vorhaben wird durch die Geräuschemissionen der Bahntrasse sowie der angrenzenden Straßen erheblich belastet. Aufgrund der durchgeführten Schallgutachten sind Lärmschutzmaßnahmen (s. textl. Festsetzungen) festgesetzt worden.

3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Naturhaushalt und Landschaft

Der Eingriff in Landschaft und Wald läßt sich, ohne auf die Bebauung zu verzichten, nicht vermeiden.

Da der Kompensationsbedarf nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, werden 1 ha Landschaft und 0,85 ha Wald außerhalb des Plangebietes öffentlich-rechtlich gesichert.

Klima

Die aus der Planrealisierung resultierende Beeinträchtigung des Mikroklimas ist aufgrund der geplanten Grünausstattung (private Grünfläche, Hausgärten, Wald) nur von untergeordneter Bedeutung. Zur Erhaltung und Stabilisierung angenehmer Klimaverhältnisse werden folgende flankierende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Beschränkung des Erschließungsaufwandes auf das notwendige Maß.
- Begrünung aller Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen.

Gewässer

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung läßt sich, da eine Versickerung nicht möglich ist, nicht vermeiden.

Bodenbelastung

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 35/2.01. Zur Gefährdungsabschätzung wurden mehrere Gutachten erstellt.

Alle Gutachten kommen zu dem Ergebnis, daß Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund bzw. Schadstoffgehalte des Bodens, die die Wohnnutzung gefährden könnten, nicht festgestellt wurden.

Aus Vorsorgegründen werden folgende Maßnahmen vor Satzungsbeschluß öffentlich-rechtlich gesichert:

- In den nicht überbauten Freiflächen ist unbelasteter Boden (d = 35 cm) aufzubringen.
- In den auffälligen Bereichen (Bodenmeßstelle 11/17) ist der Boden bis in eine Tiefe von 4 m unter gutachterlicher Aufsicht auszukoffern und anschließend lagenweise verdichtet wieder einzubauen.
- Im Bereich des Spielplatzes ist eine Grabesperre auszulegen.

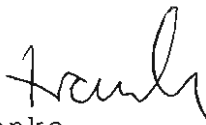
- Im Bereich der Sandkästen ist eine 10 cm mächtige Einkornbetonschicht einzubauen.

Lärm

s. textl. Festsetzung Nr. 1


Essen, den 19.07.1999

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung


Franke
Amtsleiter



Dezernat für
Bau und Planung


Best
Beigeordneter