

STADT ESSEN

SATZUNG ÜBER DEN
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
„LANDSBERGHOF/WATERFOHRSTRASSE“

V+E-PLAN NR. 14/98

STADTBEZIRK I, STADTTTEIL: FRILLENDORF

BEGRÜNDUNG

gem. § 7 (1) Satz 5 BauGB – Maßnahmengesetz
i. v. m. § 9 (8) BauGB

Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-15.03 (E 14/98)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 09.03.2001

Essen, 10.04.2000

**Satzung über den
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Landsberghof / Waterfohrstraße“
- V + E Plan Nr. 14/98 -
Stadtbezirk I, Stadtteil : Frillendorf**

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

Vorhabenträger und Planung:

Grundwert GmbH, Hochstraße 87 a, 47506 Neukirchen-Vluyn

Tel: 02845-934611

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – LBP –

von Rath GbR, Garten- und Landschaftsbau, Kollwitzstraße 17, 42549 Velbert

Lärmgutachten:

RW-TÜV, Langemarkstraße 20, 45141 Essen

Baugrund- und Versickerungsgutachten:

VCR-Umweltconcepte Ruhr GmbH, Knippstraße 82-100 (ETEC, H 8), 45145 Essen

Baumgutachten Rotbuche:

Dipl.-Ing. Arne Thun, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege und Baumerhaltung, Am Alvern 24, 45 527 Hattingen

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung	4
1.2 Eigentumsverhältnisse	4
2. Planungsziele und planungsrechtliche Einordnung	4
2.1 Planungsziele	4
2.2 Erfordernis der Satzungsaufstellung	5
2.3 Flächennutzungsplan – FNP –	5
2.4 Bebauungsplan Nr. 296	5
3. Bestandssituation	6
3.1 Lage im Stadtgebiet / Äußere Erschließung / Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens	6
3.2 Städtebauliche Prägung	7
3.3 Topographie, Vegetations- und Biotopsituation	7
3.4 Bodenverhältnisse / Alllasten / Versickerung	8
3.5 Lärmsituation	9
3.6 Klima / Luft	10
4. Planinhalt	10
4.1 Beschreibung des Vorhabens	10
4.2 Art der baulichen Nutzung	11
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	11
4.4 Gestaltung	13
4.5 Private Grünfläche/Kinderspielplatz	13
4.6 Erschließung	14
4.6.1 Innere Erschließung	14
4.6.2 Ruhender Verkehr	15
4.7 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	16
4.7.1 Eingriffsvermeidung und –minderung	16
4.7.2 Eingriffsbilanzierung	16
4.7.3 Kompensation des Eingriffs	16
4.7.4 Festsetzungen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	17
4.8 Immissionsschutz / Emissionsschutz	18
4.9 Ver- und Entsorgung	18
4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
4.11 Kennzeichnungen/ Hinweise	19
5. Bilanzen	19
6. Bodenordnung	19
7. Kosten	19
8. Auswirkungen der Planung	20
8.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben	20
8.2 Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt	21

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich des V + E-Planes Nr. 14/98 „Landsberghof/Waterfohrstraße“ liegt in der Gemarkung Frillendorf, Flur 12. Er umfasst die Flurstücke 1299 und 1009 (teilweise).

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück eines Garagenhofes und den anschließenden Blockinnenbereich südlich des Landsberghofs zwischen den Wohnbaugrundstücken östlich der Frillendorfer Höhe und westlich der Waterfohrstraße bis zur heilpädagogischen Kindertagesstätte im Süden. Der Geltungsbereich wird in etwa begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Landsberghof
- im Osten durch die westlichen Eigentums Grenzen der Wohnbaugrundstücke Waterfohrstraße 22, 24 und 26
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der heilpädagogischen Kindertagesstätte Waterfohrstraße 38
- im Westen durch die östlichen Eigentums Grenzen der Wohnbaugrundstücke Frillendorfer Höhe 100, 102 und 104 sowie Landsberghof 15.

Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist in dem Plan „Planungsrechtliche Festsetzungen“ durch eine unterbrochene, schwarze Linie eindeutig abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in diesen Grenzen insgesamt ca. 0,35 ha.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich der Satzung stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Von Seiten der Stadt Essen wurde ein Teil des Flurstückes 1009 an den Vorhabenträger veräußert. Damit erhält das Vorhabengrundstück unmittelbar Anschluss an die ausgebaute Verkehrsfläche Landsberghof.

Der Verkauf des städtischen Grundstücks ist jedoch grundsätzlich von dem Verfahren zur Aufstellung des V+E-Planes zu trennen. Es handelt sich hierbei um einen fiskalischen Akt, bei dem die Stadt als Verkäufer des Grundstücks mit dem Käufer auf gleichgeordneter Ebene in eine Rechtsbeziehung tritt, ohne dass die Planungshoheit der Kommune bei der Durchführung des Satzungsverfahrens berührt wird. Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur dauerhaften Unterhaltung und Pflege der Stützmauer Landsberghof.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, nach Realisierung der Neubebauung die entstandenen Einzelbaugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die innere Erschließung verbleiben ebenfalls in Privateigentum.

2. Planungsziele und planungsrechtliche Einordnung

2.1 Planungsziele

Im Stadtgebiet Essen hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten die Wohnraumnachfrage erhöht, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumsbildungsphase verstärkt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führt. Die Stadt Essen ist darüber hinaus bemüht, der Abwanderung bau- oder erwerbswilliger Bevölkerungsgruppen in das ländliche Umland durch die planungsrechtliche Sicherung neuer Wohnbauflächen entgegen zu wirken. In diesem Zusammenhang sollen in erster Priorität Baulandpotenziale im Rahmen der Freiflächen schonenden Innenentwicklung mobilisiert werden. Dafür bietet das Plan-

gebiet aufgrund seiner inneren Ortslage und der vorhandenen äußeren Erschließung gute Voraussetzungen.

Als Planungsziele stehen damit im Vordergrund:

- Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und von zusätzlichem Wohnraum
- Realisierung einer maßstäblichen Bebauung, die sich in die Siedlungsstruktur des städtebaulichen Umfeldes einfügt
- Sicherung und Herstellung von erforderlichen Erschließungsanlagen ohne finanzielle Belastung des Haushaltes der Stadt Essen.

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 BauGB derzeit eine planungsrechtliche Zulässigkeit. Die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 296 der Stadt Essen ist jedoch nicht absehbar. Die Dringlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus den Zielen der Stadt Essen zur Behebung des Angebotsdefizits an neuen Baugrundstücken und der Wohnraumversorgung, um der weiteren Abwanderung der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken.

Mit dieser Zielsetzung entspricht der Vorhaben- und Erschließungsplan den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf unterschiedlicher Bevölkerungskreise Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) nachkommt.

Das vorliegende Vorhaben orientiert sich damit an den öffentlichen Belangen einer ausreichenden Wohnraumversorgung und der Möglichkeit zur Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise. Hiermit ist auch die Anwendbarkeit des BauGB –MaßnahmenG begründet.

Die Grundwert GmbH hat als Vorhabenträger mit Datum vom 06.03.1997 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens bei der Stadt Essen eingereicht. Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 25.06.1997 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14/98 – Landsberghof/Waterfohrstraße – gem. § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufzustellen (Einleitungsbeschluss). 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 Geltungsbereich der Satzung ausschließlich die Darstellung von Wohnbauflächen (W). Auf dieser Grundlage wird die Satzung aus dem wirksamen FNP entwickelt.

2.4 Bebauungsplan Nr. 296

Das Plangebiet fällt in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 296 der Stadt Essen „Waterfohrplatz“. Für den Geltungsbereich der Satzung über den vorliegenden V+E-Plan enthält der Bebauungsplan die Festsetzung „Garagenhof“.

Mit Inkrafttreten der Satzung über den V+E-Plan Nr. 14/98 „Landsberghof/Waterfohrstraße“ tritt der Bebauungsplan Nr. 296 „Waterfohrplatz“ für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung außer Kraft.

3. Bestandssituation

3.1 Lage im Stadtgebiet / Äußere Erschließung / Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens

Das Plangebiet umfasst einen noch teilweise genutzten Garagenhof sowie brachgefallene Grundstücksflächen südlich des Landsberghofs und westlich des Waterfohrplatzes in der Wohnsiedlung Frillendorfer Höhe. Die Frillendorfer Höhe bildet einen eigenständigen, mäßig verdichteten Wohnsiedlungsbereich südlich des Zentrums von Frillendorf zwischen der A 40 im Nordwesten, dem Gewerbegebiet „Katharina“ im Osten und der Eisenbahnstrecke Essen-Bochum im Süden.

Die verkehrliche Hauptanbindung der Wohnsiedlung erfolgt im Norden über die Straße „Am Zehnthof/Frillendorfer Straße“. Eine weitere Anbindung besteht über die Schwanenbuschstraße an die Steeler Straße.

Unter Berücksichtigung, dass die Zufahrten zu der Wohnsiedlung Frillendorfer Höhe auf diese beiden Anbindungen beschränkt sind, ist der Standort darüber hinaus über das innerstädtische Hauptstraßennetz gut an die benachbarten Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Anschlussstellen der A 40 und der A 52 befinden sich unmittelbar nordwestlich des Wohnsiedlungsbereiches.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Landsberghof gesichert.

Der Landsberghof hat einen Gesamtquerschnitt von ca. 9,00 m und teilt sich in eine ca. 5,0 m breite Fahrbahn und jeweils ca. 2,0 m breite beidseitige Gehwege. Parkstreifen sind nicht gesondert ausgebaut. Unmarkierte Parkmöglichkeiten bestehen bei diesem Ausbauquerschnitt in begrenztem Umfang als Bordsteinparker. Der Landsberghof liegt in einer Tempo-30-Zone und ist zusätzlich mit geschwindigkeitsdämpfenden Schwellen versehen.

Die Realisierung der neuen Wohnbebauung ist mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen für die angrenzenden Straßen verbunden. Der möglicherweise zu erwartende PKW-Bestand ergibt sich aus dem Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohn- bzw. Hauseinheit. Danach wird der PKW-Bestand voraussichtlich ca. 24 Fahrzeuge betragen.

Entsprechend des Anhangs 2 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ist hierfür mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde von ca. 12 Fahrzeugen zu rechnen. Unterstellt man, daß sich diese Fahrten in der Spitzenstunde wiederum gleichmäßig verteilen, würde alle fünf Minuten ein Fahrzeug die weiterführenden Wohnstraßen in dieser Stunde zusätzlich befahren. Zu den anderen Zeiten ist die Fahrtenhäufigkeit noch geringer anzusetzen. Diese zusätzlich zu erwartende Verkehrsmenge wird die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen nicht nachteilig beeinträchtigen und auch nicht zu einer erheblichen Konfliktverschärfung beitragen.

Vor dem Hintergrund der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten, dem siedlungsgerechten Ausbau der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen und der grundsätzlichen Einfügung des Vorhabens nach Art und Maß der baulichen Nutzung in das prägende Siedlungsumfeld, kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das mit dem Vorhaben verbunden ist, verträglich abgewickelt werden.

Die Lage des Plangebietes innerhalb des intakten Wohnsiedlungsbereiches und die Einbindung über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur in das Stadtgebiet bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes in Form von Eigentumswohnungen und in der stark nachgefragten Form des Einfamilienhauses.

3.2 Städtebauliche Prägung

Die Wohnsiedlung „Frillendorfer Höhe“ ist durch eine Mischung aus Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichem Baualter und in sehr unterschiedlichen Erscheinungsformen geprägt. Insbesondere fällt dies hinsichtlich einer freistehenden oder angebauten Bauweise und auch hinsichtlich der unterschiedlichen baulichen Höhenentwicklung bezogen auf die Trauf- und Firsthöhen ins Gewicht. Bei der Betrachtung muss allerdings das VIII-geschossige Wohngebäude Waterfohrstraße 20 als atypisch außer Betracht bleiben. Auch hinsichtlich der Grundstückstiefen und des Verhältnisses von überbauten und nicht überbauten Grundstücksteilen sind große Unterschiede in dem Wohngebiet festzustellen. Bei aller Unterschiedlichkeit in der vorhandenen Siedlungsprägung wird ein zwar weiter, aber doch noch als Einheit erkennbarer Gestaltungsrahmen eingehalten. An diesem grundsätzlichen Gestaltungsrahmen orientiert sich das angestrebte Bauvorhaben.

Nach heutigen Kriterien ist das Vorhabengrundstück selber in diesem Zusammenhang als städtebaulich ungeordnet zu bewerten, da es sich vom gestalterischen Erscheinungsbild her nicht in das intakte Siedlungsumfeld der Frillendorfer Höhe einfügt und städtebaulich untergenutzt ist, da nur noch ein kleinerer Teil mit alten Garagengebäuden bestanden ist und die übrigen, teilweise noch versiegelten Grundstücksteile brach gefallen sind.

3.3 Topographie, Vegetations- und Biotopsituation

Topographie

An der westlichen Plangebietsgrenze liegt die öffentliche Verkehrsfläche des Landsberghofs ca. 4,3 m oberhalb des Vorhabengrundstückes und wird über eine Stützmauer abgefangen. Zur Waterfohrstraße hin senkt sich der Landsberghof und die Stützmauer ab, während die derzeitige Zufahrt zum Garagenhof leicht ansteigt und beide an der Waterfohrstraße in etwa ein gleiches Höhenniveau erreichen.

Das Ursprungsgelände ist am Fuße der Stützmauer Landsberghof ungefähr in originaler Höhe erhalten; es senkte sich früher mit gleichmäßigem Gefälle bis auf die Höhe der heutigen Hoffläche der südlich an das Plangebiet angrenzenden heilpädagogischen Kindertagesstätte. Das gesamte Plangebiet wurde in der Nachkriegszeit von der nördlichen Stützmauer bis an die südliche Plangebietsgrenze um bis zu 3,0 m mit Kriegstrümmer, Schotter und Glasasche aufgefüllt und auf dem heutigen Niveau abgedeckt.

Vegetations- und Biotopsituation

Durch die Vornutzung des Vorhabengrundstückes stellt sich die Vegetations- und Biotopsituation sehr unterschiedlich dar. Die Auffüllungsfläche wurde zunächst weitgehend als Garagenhof und Parkfläche genutzt; vor ca. 12 Jahren wurde ein Teil der alten Garagen beseitigt. Diese frei gewordenen Schotterflächen haben sich in den Bereichen ohne Dauerparkplätze oder Wendeschleifen teilweise mit ruderalen Hochstaudenfluren begrünt. Diese bestehen überwiegend aus Brennesseln, wildem Wermut und Gräsern, ohne jedoch geschlossene Bestände zu bilden.

Die ungenutzten Böschungflächen und Grenzstreifen an den östlichen, südlichen und westlichen Grenzen des Vorhabengrundstückes haben sich mit Birken und Waldkirschen bestockt, die mit Gebüsch aus Holunder und Weidenkätzchen umgeben sind. Brombeeren (2 m²) gibt es in einem verwilderten Ziersträucherbeet vor Kopf der gemauerten Garagenanlage. Dort la-

gert auch ungeordneter Haus- und Garagenmüll. An der Südwestecke des Grundstückes stehen fünf Zitterpappeln an einem ehemaligen, vollständig versiegtem und aufgefülltem Bachlauf.

Der nördliche Geländestreifen zwischen dem Gehweg Landsberghof und der Stützmauer ist vollständig mit Bäumen und Buschwerk eingegrünt.

Von besonders prägender Bedeutung ist die alte Rotbuche mit einer Efeuunterpflanzung an der westlichen Grenze des Vorhabengrundstückes. Die Stand- und Bruchsicherheit sowie der Erhalt des Baumes und der Efeuunterpflanzung wurden in einem gesonderten Gutachten mit Datum vom 29.11.1999 durch Dipl.-Ing. Arne Thun, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege und Baumerhaltung, Hattingen, beurteilt, um deren Erhalt bei der Realisierung des Vorhabens sicherzustellen. Zusammenfassend kommt die gutachterliche Beurteilung zu dem Ergebnis, dass die Rotbuche eine ausreichende Standsicherheit aufweist, die Anschüttung im Wurzelbereich nicht beseitigt werden soll und damit auch die Efeuunterpflanzung erhalten werden kann und dass die Realisierung der geplanten Zufahrt vom Landsberghof den dauerhaften Erhalt der Rotbuche nicht gefährdet. Darüber hinaus empfiehlt das Gutachten baumpflegerische Maßnahmen.

Für das Vorhabengrundstück lassen sich verschiedene Teilräume mit unterschiedlicher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna als Biotopstrukturtypen herausarbeiten.

Teilraum	ca. m ²	ca. %
Vorhabengrundstück	3.480	100
Mit Teer und Beton versiegelte, bzw. mit Garagen überbaute Bereiche, die als Vegetationsstandort ausscheiden	1.120	32
Mit Schotter befestigte Bereiche, weitgehend vegetationsfrei	150	4
Mit Schotter und Glasasche befestigte Bereiche, bewachsen mit ruderalen Hochstaudenfluren	700	20
Ruderales Rasenflächen	615	18
Bereiche mit strauchartigem Aufwuchs	430	13
Krautloser Waldboden	310	9
Efeupflanzung unter der Rotbuche	80	2
Gärtnerisch gestaltete Restflächen / Zierrasen, Ziergehölze)	70	2

Im Geltungsbereich des V+E-Planes stehen insgesamt 76 Bäume, überwiegend an den Grenzen und in den Böschungflächen, von denen 30 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen.

Die oben genannten Zitterpappeln stellen eine latente Gefahr für die angrenzenden Gärten und ihre Nutzer dar. Als alte Kopfbäume sind diese durch großflächige Morschungen in ihrem Bestand nicht mehr zu sichern und müssen entnommen werden.

3.4 Bodenverhältnisse / Altlasten / Versickerung

Bodenverhältnisse

Die Baugrunduntersuchung wurde mit Datum vom 31.07.1997 durch die Umweltconcepte Ruhr GmbH (UCR) erstellt. Das Vorhabengrundstück wurde in der Vergangenheit zwischen 0,3 und 4,4 m mit Auffüllungsmaterial aufgeschlossen. Die Mächtigkeit der Auffüllung nimmt nach Süden zu und beträgt an dem Geländesprung im Übergang zur Kindertagesstätte ca. 4,0 m. Die Auffüllung besteht überwiegend aus umgelagertem Boden mit Bauschutt-, Aschen-, Schlacken- und Kohlenresten. Die Auffüllungsmaterialien werden durch eine Schicht von feinsandigem, stark schluffigem Lößlehm in einer Mächtigkeit von 1 bis 2 m unterlagert.

Altlasten

Das Plangebiet ist im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen der Stadt Essen unter folgenden Kataster-Nummern erfasst: - 36/2.04 – Verfüllung Waterfohrstraße/Frillendorfer Höhe und – 36/2.11 – Anschüttung Landsberghof. Die Altlastensituation im Plangebiet wurde gutachterlich untersucht (Gutachten vom 10.03.1997 der Firma Umweltconcepte Ruhr GmbH UCR). Dabei wurden Bohrungen mit Endtiefen von 1,5 – 6,0 m niedergelassen. Die Untersuchungen bestätigen den Hinweis auf die Deponierung von Bauschutt im Plangebiet. Auch wurden erhöhte PAK- Werte festgestellt. Diese Ergebnisse begründen die Kennzeichnung und die Hinweise im Vorhaben- und Erschließungsplan, die bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten sind. Danach sind in den geplanten Gartenbereichen die oberflächennah vorkommenden Anschüttböden dergestalt abzutragen und auszutauschen und/ oder mit unbelastetem Boden zu überschütten, dass in einer Mächtigkeit von 0,60 m unbelasteter Boden ansteht. Im Bereich der privaten Grünfläche (Spielplatz) ist der Boden mit einer mindestens 0,60 m und im Bereich der sonstigen Grünflächen mit einer mindestens 0,15 m starken unbelasteten und vegetationsfähigen Bodenschicht zu überdecken. Die Fahrgassen und Carports sind vollständig zu versiegeln. Bei Durchführung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass von den festgestellten Bodenbelastungen im Plangebiet keine Gefährdungen ausgehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages zur Durchführung der entsprechenden Maßnahmen und zur fachgutachterlichen Begleitung bei der Durchführung der Maßnahmen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt weiterhin über die Eintragung einer entsprechenden Baulast.

Grundwassersituation und Versickerung

Zur Beurteilung der Grundwassersituation und der Versickerungsmöglichkeiten wurde mit Datum vom 15.04.1997 ein Gutachten ebenfalls durch die Umweltconcepte Ruhr GmbH (UCR) erstellt. Dabei konnte bei den Bodensondierungen das Grundwasser bei Endtiefen von 8,5 m nicht eingespielt werden. Weiterhin ist die Durchlässigkeit der Bodenschichten im Plangebiet so gering, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Vorhabengrundstück nicht möglich ist.

Kampfmittelfreiheit

Die im Zuge des Planverfahrens über das Ordnungsamt Essen veranlasste Luftbildauswertung ergab keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel im Boden. Da dies jedoch auch damit nicht grundsätzlich auszuschließen ist, sind Erdarbeiten mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen und diese ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3.5 Lärmsituation

Auf Grund der Nähe der A 40 und der Schienenstrecke Essen-Bochum wird das Plangebiet je nach Windrichtung durch Kfz- oder Schienen-Verkehrslärm (dauerndes Hintergrundgeräusch) beeinträchtigt.

Eine durch den RW-TÜV am 14.09.1998 durchgeführte Lärmessung ergab, dass das Plangebiet bei einer vorherrschenden Windrichtung aus Süd-Südwest durch den Schienenverkehrslärm mit einer Einwirkung von im Mittel 55 dB(A) beeinträchtigt wird.

Bei einer vorherrschenden Windrichtung aus Nord-Nordwest oder Nordost unterliegt das Plangebiet den Einwirkungen durch Autobahnverkehrsgeräusche. Zur Abschätzung, mit wel-

chen Lärmeinwirkungen von der A 40 zu rechnen ist, wurden am 14.09.1998 in der Zeit von 10.00 bis 13.00 Uhr und am 22.09.1999 in der Zeit von 23.00 bis 1.00 Uhr Schallmessungen auf dem Vorhabengrundstück durchgeführt. Dabei lagen die Lärmeinwirkungen an den jeweiligen Messpunkten tagsüber im Mittel bei 58 bis 62 dB(A) und nachts zwischen 57 bis 58 dB(A).

3.6 Klima / Luft

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine lockere und gut durchgrünte Siedlungsstruktur geprägt. Es dominieren die charakteristischen Merkmale des aus klimatischer Sicht noch als günstig zu beurteilenden „Stadtrandklimas“. Dieses zeichnet sich durch ein modifiziertes Strahlungsfeld, eine gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude, erhöhte Feuchte, Winddämpfung sowie ein positives Bioklima aus. Der Wohnstandort ist aus klimatischer Sicht noch als gut zu bezeichnen.

Der Wohnsiedlungsbereich Frillendorfer Höhe unterliegt hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffe einer Vorbelastung auf Grund der Lage an der A 40 und der Frillendorfer Straße/Am Zehnhof. Bei der dem Plangebiet nächstgelegenen Messstation „Essen-Ost“ liegen die verkehrsbedingten Luftschadstoffparameter NO₂, NO und CO deutlich über den Werten der übrigen Essener Messstationen.

4. Planinhalt

4.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Zielsetzung des V+E-Planes umfasst die Realisierung von 16 Wohneinheiten, davon 12 Wohneinheiten in Form eines II-geschossigen Mehrfamilienhauses am Landsberghof und 4 Wohneinheiten in Form von ebenfalls II-geschossigen Reiheneinfamilienhäusern auf dem rückwärtigen südlichen Grundstücksteil.

Das Mehrfamilienhaus ist als straßenbegleitender Baukörper am Landsberghof geplant und schließt die derzeit vorhandene „Baulücke“ zwischen den Wohngebäuden Waterfohrstraße 22 und Landsberghof 15/17. Die traufständige Ausbildung des Dachgeschosses nimmt die Firstrichtung des Wohngebäudes Waterfohrstraße 15/17 auf. Die vier Reiheneinheiten sind mit paralleler Firstausrichtung zum Mehrfamilienhaus auf den rückwärtigen südlichen Grundstücksflächen vorgesehen.

Die derzeit vorhandene Zufahrt des Garagenhofes von der Waterfohrstraße wird aus verkehrstechnischen und funktionalen Gründen aufgegeben. Die unmittelbare Lage an der Einmündung Landsberghof/Waterfohrstraße entspricht nicht den Anforderungen an eine sichere Verkehrsabwicklung, da bei der Ausfahrt drei Fahrrichtungen und der Fußgängerverkehr beachtet werden müssen. Hinzu kommt, dass schräg gegenüber der jetzigen Zufahrt die Spielstraße als Zugang zum Spielplatz Waterfohrstraße liegt. Die Aufgabe der vorhandenen Zufahrt zum jetzigen Garagenhof verbessert die Verkehrssituation in diesem Bereich und schließt zusätzliche Gefahrenpunkte aus.

Die innere Erschließung des Vorhabens erfolgt über einen privaten Wohnweg, der westlich des Mehrfamilienhauses neu an den Landsberghof angebunden wird. Auf Grund des Höhenunterschiedes von ca. 4,20 m zwischen dem Landsberghof und dem tiefer gelegenen Vorhabengrundstück erfolgt die Anbindung über eine Rampe, die unter Berücksichtigung der erforderlichen Kuppen- und Wannenausrundungen eine Steigung von ca. 9 % aufweisen wird und damit auch für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge gut befahrbar ist. Eine Wendemöglichkeit besteht im mittleren Abschnitt des Wohnweges. Über den 5,0 m bzw. 5,80 m breiten Wohnweg erfolgt die Zufahrt zu den geplanten rückwärtigen Reiheneinheiten und den Garagen unterhalb des Mehrfamilienhauses.

Die privaten Stellplätze sind in einer Garage unterhalb des Mehrfamilienhauses, in Carports an dessen südlicher Gebäudeseite, in Garagen an den Kopfseiten der Reihenhausbauung, in zwei Garagen in der bisherigen Garagenhofzufahrt Waterfohrstraße sowie in Form von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung beiderseits des Zuganges zum Mehrfamilienhaus am Landsberghof geplant. Darüber hinaus sind drei zusätzliche Garagen auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen, die dem Nachbargrundstück Waterfohrstraße 26 zugeordnet sind und auch über dieses angefahren werden. Insgesamt entstehen für die 16 geplanten Wohneinheiten – ohne die drei Garagen für die Nachbargrundstücke – insgesamt 29 Abstellplätze für PKW. Die wenigen auf dem Gelände genutzten Garagen entfallen ersatzlos. Hierbei handelt es sich nicht um bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze anliegender Grundstücke.

Das geplante Vorhaben wird gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken durch den Erhalt von vorhandenen Bäumen und Sträuchern sowie ergänzende Neupflanzungen intensiv abgegrünt. Garagen- und Carportdächer werden begrünt. Westlich des Mehrfamilienhauses entsteht entsprechend der Spielplatzsatzung der Stadt Essen ein privater Kleinkinderspielplatz. Die wertvolle Rotbuche, ebenfalls westlich des geplanten Mehrfamilienhauses, bleibt erhalten und wird im Zuge der Baudurchführung besonders geschützt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Da dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde liegt, welches ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude vorsieht, wird das Baugebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Gebietsprägung des Umfeldes. Darüber hinaus ist auch nicht vorgesehen, dass sich in dem Baugebiet ergänzende Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen etablieren, die die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erfordern würden. Aufgrund der Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches und des Ausbaustandards der vorhandenen Erschließungsstraßen wäre dies mit städtebaulichen Spannungen verbunden, die zu vermeiden sind. Aus dem gleichen Grund erfolgt die Festsetzung, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil der Satzung sind.

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

Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl GRZ auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Dies entspricht den heute üblicherweise zu Grunde zu legenden Werten der BauNVO für reine Wohngebiete und ermöglicht die grundsätzlich verträgliche Einfügung der neuen Bebauung in die Umgebung.

Ein Teil des erforderlichen Stellplatznachweises für die geplanten Reihenhäuser erfolgt über Gemeinschaftsstellplätze (Carports), die nördlich der privaten inneren Erschließung vorgesehen sind. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind die Flächenanteile für diese Gemeinschaftsstellplätze den eigentlichen Baugrundstücken hinzuzurechnen.

Bauliche Höhenentwicklung

Grundsätzlich wird im Plangebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. II begrenzt. Dies entspricht der nächstgelegenen östlich angrenzenden Bebauung an der Waterfohrstraße und der westlich angrenzenden Bebauung am Landsberghof. Zwar weist die weiterhin westlich angrenzende Bebauung an der Frillenforfer Höhe i. d. R. lediglich I-Vollgeschoss auf, jedoch liegt diese Bebauung topographisch bedingt höher. Das nördlich des Plangebietes an-

grenzende VIII-geschossige Wohngebäude stellt für den gesamten Wohnsiedlungsbereich Frillendorfer Höhe eine atypische Ausnahme dar, so dass dieses im Rahmen der städtebaulichen Gebietsprägung außer Acht gelassen wird.

Bei den geplanten Gebäuden sind zwei Normalgeschosse als Vollgeschosse und das ausgebaute Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss vorgesehen. Auf Grund der topographischen Situation des Überganges vom Landsberghof zu dem tiefer gelegenen Garagenhof entsteht unter dem Mehrfamilienhaus ein Tiefgeschoss, das als Garagengeschoss vorgesehen ist. Um in der durch den Geländesprung vom Landsberghof zum Vorhabengrundstück geprägten Situation eine eindeutige Festlegung der zulässigen Vollgeschosse zu ermöglichen, wird für den Geschosswohnungsbau ein Höhenbezugspunkt westlich der geplanten Zufahrt festgesetzt.

Die geplante Firsthöhe des Mehrfamilienhauses am Landsberghof fällt gegenüber der Firsthöhe des Gebäudes Waterfohrstraße 22 um ca. 1,40 m und gegenüber dem Gebäude Landsberghof 15 um ca. 3,4 m höher aus, jedoch sind unterschiedliche Firsthöhen benachbarter Gebäude in der Wohnsiedlung häufig anzutreffen. Einheitliche Firsthöhen sind nicht zwingend aus der gestalterischen Vorprägung der Siedlung abzuleiten. Die Straße Landsberghof ist derzeit auf der nördlichen Seite durch das Erscheinungsbild des VIII-geschossigen Wohngebäudes und auf der südlichen Seite durch die tiefer liegenden Garagengebäude geprägt. Beides kann für die städtebauliche Prägung nicht von Vorbild sein, so dass das Maß der baulichen Dominanz einer Neubebauung im planungsrechtlichen Verfahren zu entwickeln ist. In diesem Zusammenhang werden die geplanten Firsthöhen als verträglich bewertet, da die Nachbarbebauung mit den geringeren Firsthöhen größere Abstände aufweist und ein direkter baulicher Zusammenhang nicht gegeben ist. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die geplanten Traufhöhen nur ca. 0,2 m bis 0,7 m über den vorhandenen Traufhöhen der Nachbarbebauung liegen.

Auch hinsichtlich der Ausbildung der Dächer wird die Gebietsprägung des Umfeldes aufgenommen und dementsprechend die Ausführung von Satteldächern mit einer Ost-West-Firstrichtung bei einer Dachneigung von mind. 35° und max. 45° festgesetzt. Die Firstrichtung wurde aus der Gebäudestellung zur Schließung der Baulücke am Landsberghof abgeleitet. Die festgesetzte Dachneigung entspricht den heute üblichen Dachneigungen bei Wohngebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen. Hieraus ergeben sich wiederum die geplanten Firsthöhen für die Reihenhäuser und das Mehrfamilienhaus. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Dachgeschosse der geplanten Gebäude zu Wohnzwecken ausgebaut werden können, um auch damit der Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum Rechnung zu tragen.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung wird unter Berücksichtigung, dass die Vorplanung für das konkrete Bauvorhaben Bestandteil des V+E-Planes ist, insgesamt eine verträgliche Abrundung des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und funktionalen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption wieder.

Entsprechend der im Umfeld bestimmenden städtebaulichen Prägung wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgelegt, die für das Mehrfamilienhaus am Landsberghof eine Tiefe von 14,0 m und für die Reihenhausbauung auf dem südlichen Grundstücksteil eine Tiefe von 12,0 m aufweisen. In der städtebaulichen Vorplanung für die Gebäude, die Bestandteil des V+E-Planes ist, weist das Mehrfamilienhaus eine Tiefe von 12,96 m und die geplanten Reihenhäuser von 11,90 m auf. Diese geplanten Gebäudetiefen entsprechen den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnungsbau. Mit den getroffenen

Festsetzungen zur Tiefe der überbaubaren Flächen wird das konkret angestrebte Bauvorhaben ausreichend bestimmt, jedoch verbleiben andererseits ausreichend Spielräume, um im Rahmen der Ausführungsplanung für den Hochbau konstruktiv und funktional bedingte Anpassungen vornehmen zu können. Zudem werden durch diese Festsetzungen eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten sowie gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet. Diese Anforderungen sollen erfüllt werden, ohne dass der Erschließungsaufwand für das Baugebiet den üblicherweise notwendigen Aufwand übersteigt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu der öffentlichen Erschließungsfläche Landsberghof eine Vorgartenzone vor dem Mehrfamilienhaus von überwiegend ca. 5,50 m, in der zwar beiderseits des geplanten Hauszuganges fünf private Stellplätze in Senkrechtaufstellung realisiert werden, andererseits aber der vorhandene Grünbestand auf der südlichen Straßenseite Landsberghof erhalten bleibt. Vor den Reihenhäusern verbleibt zur privaten Erschließungsfläche eine Vorgartenzone von 3,0 m.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil werden Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB verwiesen.

4.4 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 86 BauONW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB besondere Gestaltungsregeln vor. Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung einer harmonischen Einfügung in den Siedlungsbereich enthält der V+E-Plan neben der Festlegung der zulässigen Dachneigungen von mind. 35.0 und max. 45.0 auch Regelungen über die Ausbildung der Dachformen. Danach ist festgesetzt, dass nur Satteldächer mit der angegebenen Firstrichtung zulässig sind. In Ergänzung hierzu erfolgt die Festsetzung, dass Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal 2/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig sind und mindestens 1,0 m vom seitlichen Ortgang entfernt sein müssen. Dacheinschnitte sind darüber hinaus unzulässig.

Die Festsetzung von Satteldächern für das Vorhaben entspricht der vorherrschenden Dachform im Umfeld. Die Wahrung einer einheitlichen Dachform innerhalb eines baulichen Zusammenhanges bewirkt Ruhe und Kontinuität. Das Satteldach weist einerseits mit der kostensparendsten Konstruktion den größten Wohnraumgewinn auf und entspricht andererseits der einfachen, traditionellen Dachform, die sich ohne gestalterische Spannungen in eine Gruppe von Satteldachhäusern einfügt. Dies wird durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung unterstützt, da einheitliche Dachneigungen innerhalb eines Rahmens von wesentlicher Bedeutung für ein ruhiges und gestalterisch zusammenbindendes Erscheinungsbild sind. Die Festsetzungen zur Beschränkung der Dachaufbauten verhindert, dass eine geschlossenen Wirkung der Dachflächen sowie die angestrebte Dominanz der Hauptdachflächen durch unmaßstäbliche Dachaufbauten aufgelöst werden. Hierbei wirken sich insbesondere Dacheinschnitte für den angestrebten Gestaltungsrahmen störend aus, so dass diese grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen stellen keine besonderen Einschränkungen für das Vorhaben dar und sind insgesamt nicht mit höheren Baukosten für den Vorhabenträger verbunden.

4.5 Private Grünfläche/ Kinderspielplatz

Nach der Satzung für Kinderspielplätze der Stadt Essen ist für jedes Bauvorhaben der Nachweis einer ausreichend bemessenen Spielplatzfläche zu erbringen. Nach § 9 Abs. 2 der BauO NW darf ein Gebäude mit Wohnungen nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Spiel-

fläche für Kleinkinder auf dem Grundstück bereit gestellt wird. Im V+E-Plan ist daher in unmittelbarer Zuordnung zu dem geplanten Mehrfamilienhaus eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Kleinkinderspielplatz festgesetzt.

Der Spielplatz liegt westlich des geplanten Mehrfamilienhauses zwischen der privaten Erschließung und den Gärten der Wohnbebauung an der Frillendorfer Höhe. Die Lage des Kinderspielplatzes an der privaten Grundstückserschließung ist unproblematisch, da diese Zufahrt nur in begrenztem Umfang und so gut wie ausschließlich von den künftigen Bewohnern selber befahren wird, die mit der örtlichen Situation vertraut sind. Entlang der Gartengrenzen der Wohnbebauung an der Frillendorfer Höhe setzt der V+E-Plan die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke zur Abschirmung fest. Mögliche Beeinträchtigungen der Nachbargärten durch Kinderlärm sind darüber hinaus hinzunehmen, da dieser typisch für ein Wohngebiet ist, zumal es sich bei der vorliegenden Anlage um einen nach Satzung erforderlichen Kleinkinderspielplatz handelt.

4.6 Erschließung

4.6.1 Innere Erschließung

Die vorhandene Zufahrt zum Garagenhof von der Waterfohrstraße wird aus verkehrstechnischen und funktionalen Gründen aufgegeben, um künftige Konflikte zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern in dem sensiblen Einmündungsbereich auszuschließen. Die unmittelbare Lage an der Einmündung Landsberghof/ Waterfohrstraße entspricht nicht den Anforderungen an eine sichere Verkehrsabwicklung, da bei der Ausfahrt drei Fahrtrichtungen und der Fußgängerverkehr beachtet werden müssen. Hinzu kommt, daß schräg gegenüber der jetzigen Zufahrt die Spielstraße als Zugang zum Kinderspielplatz Waterfohrplatz liegt und daher besonders auf eine verkehrstechnisch sichere Gestaltung und Funktionalität der Einmündung Wert gelegt werden muß. Auch für Autofahrer, die nicht die Zufahrt benutzen, ist deren Lage unmittelbar vor oder hinter der eigentlichen Einmündung ein zusätzlicher Gefahrenpunkt.

Das Vorhabengrundstück schließt nur über den schmalen Grundstücksstreifen der Garagenhofzufahrt an die Waterfohrstraße an. Die Möglichkeit, eine Anbindung an die Waterfohrstraße beizubehalten, diese aber in größerem Abstand von der Einmündung vorzusehen besteht nicht. Es ist daher erforderlich, die Zufahrt zum Vorhabengrundstück an den Landsberghof zu verlegen. Diese ist nun westlich des geplanten Mehrfamilienhauses in etwa mittig zwischen Waterfohrstraße und Frillendorfer Höhe vorgesehen. Zwar hat der Landsberghof in diesem Bereich eine leichte Innenkurve, jedoch ist von der vorgesehenen Grundstücksausfahrt der Landsberghof in beide Richtungen gut einsehbar. Dies wird auch nicht durch das Abfallen des Landsberghofes von der Frillendorfer Höhe zur Waterfohrstraße beeinträchtigt. Von Vorteil ist auch der relativ gleichmäßige Abstand zu den beiden nächsten Einmündungen, wodurch ein kontinuierlicher und konfliktfreier Verkehrsablauf unterstützt wird.

Die Festlegung der nun westlich des Mehrfamilienhauses geplanten Anbindung des Vorhabengrundstückes an den Landsberghof erfolgte auch wesentlich unter Beurteilung der Wohnsituation auf den Nachbargrundstücken. So sind die Gärten der Gebäude Waterfohrstraße 22 und 24 nach Westen orientiert und wären bei einer Grundstückszufahrt östlich des geplanten Mehrfamilienhauses möglicherweise einer stärkeren Einsicht ausgesetzt gewesen. Das der nun geplanten Zufahrt benachbarte Haus Landsberghof 15 weist eine Gartenorientierung nach Süden ohne direkten Blick auf die geplante Zufahrt auf und liegt topographisch auch höher, so daß eine stärkere Fremdeinsichtnahme kaum möglich ist. Ähnliches gilt für die Gartensituation des Wohngebäudes Frillendorfer Höhe 104. Auch dieses Grundstück steigt zur Frillendorfer Höhe hin an, während die Zufahrtsrampe vom Landsberghof bereits das Geländeniveau des Vorhabengrundstückes erreicht hat, so dass auch hier eine stärkere Einsichtnahme auf das Nachbargrundstück nicht zu erwarten ist. Die Kopfseite der hier geplanten Wendeanlage ist mit einer Pflanzfläche in einer Tiefe von ca. 2,5 m bis 3,0 m gegenüber der Gartengrenze des Grundstückes Frillendorfer Höhe 104 abgeschirmt. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze

setzt der V+E-Plan die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke fest. Insgesamt wurde die innere Erschließung damit so festgelegt, dass die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke möglichst gering ausfällt und die Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Gärten nicht wesentlich gemindert wird. Zwar verläuft die Zufahrt damit auf der Grundstücksseite, auf der die wertvolle Blutbuche steht, deren Schutz ist jedoch durch einen erhöhten konstruktiven Aufwand (Winkelstützwand statt Böschungsaufschüttungen) möglich.

Die zusätzlich zu erwartenden Lärmimmissionen durch die geplante Grundstückszufahrt des Vorhabens wurde prognostiziert sowie die Immissionen an den nächstgelegenen Wohnhäusern berechnet und beurteilt. Das Umfeld wurde dabei als WR (Reines Wohngebiet) bewertet. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ bestehen für Reine Wohngebiete (WR) als Orientierungswerte tags 50 dB und nachts 40 dB. Nach den Ergebnissen sind durch den Verkehr auf der privaten Grundstückszufahrt keine Überschreitungen der genannten Orientierungswerte bedingt. Dies beinhaltet auch die Frage nach möglichen Reflexionen, die ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Die weiterführende innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Wohnweg mit Wendemöglichkeit, der über eine Rampe an den Landsberghof neu angebunden wird. Über diese Anbindung erfolgt die Zufahrt zu den auf dem südlichen Grundstücksteil geplanten Reihenhäusern und zu der Tiefgarage unter dem Mehrfamilienhaus. Der Ausbaquerschnitt des Wohnweges mit 5,0 m bzw. 5,80 m und die Abmessungen der Wendemöglichkeit sichern die erforderliche Zufahrt für die Feuerwehr und die Müllentsorgung. Der Wohnweg verbleibt in privatem Eigentum und wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Das Vorhabengrundstück liegt knapp vier Meter tiefer als der Landsberghof. Die Rampenlänge der geplanten Zufahrt verläuft über ca. 45 m, so daß ein Steigungsverhältnis von unter 10% zur Bewältigung des Höhenunterschiedes entsteht. Dies entspricht durchaus gängigen Steigungsverhältnissen, auch im Bereich öffentlicher Erschließungsstraßen, die zwar nicht behindertengerecht aber sowohl für den Autofahrer als auch für einen Fußgänger bequem zu befahren oder zu begehen sind. Im Einmündungsbereich der Zufahrt in den Landsberghof ist nach den technischen Ausbaubestimmungen eine höhenmäßige Ausrundung des Überganges von der öffentlichen Straße zu der Zufahrt auszubilden, die zwangsläufig im Anfangsbereich der Zufahrt zu einem noch wesentlich geringeren prozentualen Gefälle führt.

Die Sicherung der inneren Erschließung erfolgt über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger und eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger.

Mit der geplanten Konzeption bieten die inneren Erschließungsflächen durch ihre bauliche Ausbildung neben der Erschließungsfunktion auch attraktive wohnungsnaher Aufenthaltsflächen und tragen zu der städtebaulich 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.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem Vorhabengrundstück. Für die 16 geplanten Wohneinheiten sind 29 Garagen, Garageneinstellplätze, Carports und Stellplätze, davon fünf Besucherstellplätze an der Straße Landsberghof, vorgesehen. Weitere drei auf dem Vorhabengrundstück geplante Garagen östlich der geplanten Reihenhäuser sind darüber hinaus Nachbargrundstücken zugeordnet. Der Stellplatznachweis liegt damit auch höher als nach der bisher geltenden Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauONW vom 24.01.1997) und der zugehörigen Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ mit einem Stellplatz je Wohneinheit. Im Rahmen der neuen BauONRW vom 08.12.1999 sind die Vorschriften über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen grundsätzlich neu geregelt worden. Eine neue Verwaltungsvorschrift zur BauONRW liegt noch nicht vor. Nach dem derzeitigen Diskussionsstand ist eine Umwandlung der „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ in „Orientierungswerte“ vorgesehen. Ob sich die Orientierungswerte ggf. an den bisherigen

Richtzahlen orientieren werden, ist nicht entschieden. Die genannten fünf Besucherstellplätze werden auf dem eigentlichen Vorhabengrundstück als Senkrechtparker realisiert und nehmen keine Flächen der öffentlichen Straße in Anspruch, allerdings entfällt in diesem Abschnitt künftig die Möglichkeit, am Straßenrand zu parken. Insgesamt erfolgt damit unter Würdigung der örtlichen Situation für das Vorhaben ein ausreichender Stellplatznachweis auf dem Vorhabengrundstück und es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung des Bauvorhabens kein erheblicher zusätzlicher Parkdruck im Wohnumfeld entsteht.

Die Flächen für die geplanten Carports, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind diese Anlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die geplanten Gemeinschaftscarports sind dem Mehrfamilienhaus und der Reihenhaushausgruppe zugeordnet.

4.7 Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in den vorhandenen Grün- und Gehölzbestand im Plangebiet verbunden. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zu V+E-Plan 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 durch Maßnahmen im Plangebiet selber nicht ausgeglichen werden kann. Die Grundlagen der Berechnungen erfolgten in Anlehnung an das sog. „MURL“-Verfahren 1986.

4.7.1 Eingriffsvermeidung und -minderung

Zur Eingriffsvermeidung und -minderung wurden folgende Maßnahmen bei der Planung berücksichtigt:

- Erhalt von 39 Einzelbäumen
- Extensive Begrünung der Flachdächer der Garagen und Carports. Nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind dabei Mindeststandards einzuhalten. Die durchwurzelbare Aufbaudicke darf 10 cm und eine maximale Wasserkapazität von 25 % nicht unterschreiten.
- Dauernder Erhalt und insbesondere Schutz der Rotbuche und der Efeufläche unter der Rotbuche durch Bauzäune während der gesamten Bauphase

4.7.2 Eingriffsbilanzierung

Mit der Realisierung der Planung ist der Verlust von 36 Einzelbäumen sowie eines Teiles der Biotoptypen im Plangebiet verbunden. Dabei sind die wasserundurchlässig versiegelten Flächen, die keine ökologische Wertigkeit aufweisen ohne Bedeutung.

Ganz oder teilweise gehen die folgenden Biotoptypen verloren:

- Vegetationsfreie Schotterflächen (ca. 150m²)
- Ruderale Hochstaudenflure (ca. 700 m²)
- Ruderale Rasenflächen (ca. 615 m²)
- Strauchartiger Aufwuchs (tlw., ca 370 m²)
- Krautloser Waldboden und gärtnerisch gestaltete Strauchflächen (tlw., ca. 210 m²)
- Zierrasen (ca. 70 m²)

Für den Eingriff in die vorhandenen Biotoptypen entsteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von insgesamt 7.024 Öko-Punkten.

4.7.3 Kompensation des Eingriffs

Nach Realisierung der Planung verbleiben auf dem Vorhabengrundstück folgende Biotoptypen, die geeignet sind, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren:

- Flächen zum Anpflanzen von Ersatzbäumen mit Unterpflanzung (ca. 840 m²)
- Heckenpflanzungen (ca. 380 m²)
- Zierrasen und Ziersträucher (ca. 570 m²)
- Begrünung der Carports und Hochbeete auf den Garagen (ca. 140 m²)

Diese Flächen mit Maßnahmen zur Eingriffskompensation weisen eine Wertigkeit von insgesamt 5.990 Öko-Punkten auf und stehen dem Eingriffswert in Höhe von 7.024 Öko-Punkten gegenüber. Es verbleibt ein Defizit in Höhe von 1.034 Öko-Punkten, das nicht im Plangebiet kompensiert werden kann. Dies entspräche der Aufwertung einer ca. 345 m² großen, bislang ökologisch geringwertigen Fläche (z.B. Acker) zu einem Biotoptyp mit hohem ökologischen Funktionserfüllungsgrad (z. B. Gehölzfläche). Hierfür ist ein Ersatzgeld in Höhe von 8.625,- DM anzusetzen (entspricht 25,00 DM/m²).

Das Kompensationsdefizit erfasst ca. 15 % des Gesamtkompensationsbedarfes für das Vorhaben und fällt damit gering aus. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine kleinere Maßnahme mit insgesamt 16 Wohneinheiten auf einem relativ großen Grundstück. Der hierfür erforderliche Versiegelungsgrad, insbesondere für die innere Erschließung, resultiert aus der besonderen topographischen Situation. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 296 „Waterfohrplatz“ ein Garagenhof realisiert werden könnte, der mit einem wesentlich höheren Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft verbunden wäre, ohne dass hierfür Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssten. Dem gegenüber ist die Realisierung des vorliegenden Vorhabens städtebaulich erwünscht, da es sich in die vorhandene Siedlungsstruktur verträglich einfügt, während der gegenwärtige Zustand des Grundstückes als städtebaulich ungeordnet zu bewerten ist und die Realisierung eines Garagenhofes nicht mehr den heutigen Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Vor diesem Hintergrund ist der Verbleib eines geringen Kompensationsdefizites vertretbar. Eine weitere Reduzierung der städtebaulichen Ausnutzung durch Verzicht auf einen Teil der geplanten Bebauung ist für das Gesamtvorhaben wirtschaftlich nicht tragfähig und würde dessen Realisierung gefährden. Andererseits sind die Belange von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt, wenn das Kompensationsdefizit nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen, sondern durch Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ersetzt wird.

Der Vorhabenträger hat sich bemüht, eine entsprechende Kompensationsfläche im Essener Stadtgebiet zu erwerben. Da solche Flächen im Essener Stadtgebiet jedoch so gut wie gar nicht zur Verfügung stehen und es sich um einen kleineren Vorhabenträger ohne weiteren Grundbesitz handelt, waren diese Bemühungen ohne Ergebnis. Es wird daher für vertretbar gehalten, das Kompensationsdefizit über die Ersatzgeldzahlung an die Stadt Essen auszugleichen, die diese Mittel im Rahmen von konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft einsetzen wird.

4.7.4 Festsetzungen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden zur Minderung und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, der mit dem Vorhaben verbunden ist, die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Von dem derzeitigen Baumbestand werden 39 Bäume als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Der gesamte Baumbestand umfasst 75 Bäume. Von den 36 zu beseitigenden Bäumen fallen 27 Bäume unter die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Essen. Die zu erhaltenden Bäume sind in der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgelistet und in der Planzeichnung des V+E-Planes zeichnerisch festgelegt und mit einer Ziffer eindeutig gekennzeichnet.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu

bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 sind für 36 anzupflanzende Bäume sowie die flächendeckende Unterpflanzung mit Sträuchern die Arten und Qualitäten festgesetzt.

- Festsetzung von mit a gekennzeichneten Flächen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen entlang der Grenzen des Vorhabengrundstückes sind lückenlos und flächendeckend mit dreireihigen Hecken entsprechend der in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 festgelegten Arten zu bepflanzen.
- Festsetzung zur Begrünung der Garagen- und Carportdächer (textliche Festsetzung Nr. 5.3)
- Festsetzung von Hochbeeten auf der Garage mit Freisitz südlich des Mehrfamilienhauses (textliche Festsetzung Nr. 5.4)

4.8 Immissionsschutz / Emissionsschutz

Immissionsschutz

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblatt 1 sind für reine Wohngebiete (WR) Orientierungswerte tagsüber von 50 dB(A) und nachts von 40 dB(A) einzuhalten. Diese Orientierungswerte werden durch die Einwirkungen von der A 40 und der Schienenstrecke Essen-Bochum überschritten. In vorbelasteten Gebieten sind bei Überschreitungen entsprechend geeignete Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden für das vorliegende Vorhaben aus, da diese an der A 40 bereits existieren und an der Eisenbahnstrecke auf Grund der Entfernung keine wesentliche Reduzierung bewirken würde und nicht im wirtschaftlichen Verhältnis zur Realisierung des Vorhabens stehen.

Aus diesem Grunde werden für das Vorhaben passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass in Bezug auf die Luftschalldämmung an allen Gebäudefronten ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB erreicht.

Emissionsschutz

Auf Grund der Vorbelastung des Wohngebietes Frillendorfer Höhe durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauBG im Geltungsbereich der Satzung die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Warmwasser- und Heizenergiegewinnung unzulässig ist.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens kann über die Erweiterung der im Umfeld des Plangebietes vorhandene Leitungsnetze sichergestellt werden. Dies trifft auf die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation sowie Gas zu. Die im V+E-Plan festgesetzten Erschließungsflächen sind im Querschnitt so bemessen, dass die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

Abwassertechnisch ist der Bereich erschlossen. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Essen durch die Verlegung einer Abwasserkanalisation mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Waterfohrstraße.

Die Stadtwerke haben im Frühjahr 1999 die öffentliche Entwässerungsanlage Waterfohrstraße überprüfen lassen. Die Prüfung ergab, dass der Kanal in der Waterfohrstraße keinerlei Abflussstörungen aufweist. Des Weiteren konnten auch keine Hinweise auf Überstauungen der Entwässerungsanlage ermittelt werden. Anwohnerbeschwerden über Abflussstörungen liegen den Stadtwerken ebenfalls nicht vor.

Da eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück ausgeschlossen ist, muss das im Verfahrensgebiet anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden. In das öffentliche Kanalnetz Waterfohrstraße darf aus dem Plangebiet nur das Niederschlagswasser der bereits heute abflusswirksam versiegelten Flächen unmittelbar eingeleitet werden. Eine Festlegung der Einleitungsmenge/Zeiteinheit erfolgt im Rahmen der erforderlichen Genehmigung für den Anschluss an den öffentlichen Kanal durch die Stadtwerke AG. Hieraus kann sich unter Umständen das Erfordernis einer gedrosselten Einleitung ergeben, dem dann durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf dem Vorhabengrundstück Rechnung getragen wird. Zur Durchführung dieser Maßnahme verpflichtet sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag.

4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten Wohnbebauung werden die vorgesehenen inneren Erschließungsflächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

4.11 Kennzeichnungen/ Hinweise

Kennzeichnungen

Entsprechend den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen und den Abstimmungen mit Landesoberbergamt wird das gesamte Plangebiet gem. § 9 Abs.5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaus erforderlich sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hinweise

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

- Bestandteile, die zu dem V+E-Plan gehören
- Satzung der Stadt Essen zu Spielplätzen für Kleinkinder
- Bodenaustausch bzw. Bodenauftrag in den geplanten Gartenbereichen
- Bodenauftrag im Bereich der privaten Grünflächen/Spielplatz
- Versiegelung der Fahrbereiche
- Altlastenverdachtsfläche
- Bergbausicherung

5 Bilanzen

Vorhabengrundstück insgesamt	ca. 34.000 m ²	100 %
davon private Erschließungsfläche	ca. 2.000 m ²	ca. 7 %
private Grünfläche/Spielplatz	ca. 120 m ²	5 %
Flächen mit Begrünungsfestsetzungen	ca. 1.220 m ²	3,5 %
verbleibendes Nettobauland	ca. 30.660 m ²	89 %

6 Bodenordnung

Mit Realisierung der Bebauung werden die Grundstücke der Reihenhäuser und die Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus als privates Einzeleigentum veräußert. Die Flächen für die innere private Erschließung (GFL-Flächen) gehen in das Eigentum der Eigentümergemeinschaft über. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

7 Kosten

Sämtliche Kosten, die mit der Realisierung des Vorhabens einschließlich der Erschließung verbunden sind, werden entsprechend der Regelungen des zugehörigen Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger getragen. Kosten für die Stadt Essen entstehen nicht.

8 Auswirkungen der Planung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein systematisch analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf das Vorhaben. Zusammenfassend ist auf der Grundlage der nachfolgenden Aufstellung festzuhalten, dass bei Realisierung des Vorhabens keine umweltrelevanten Auswirkungen auftreten, die nicht ausgeglichen werden können.

8.1 Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen:

- Beseitigung von 36 Einzelbäumen
- Verlust eines Teils der Biotoptypen
- Zusätzliche Bodenversiegelung

Kompensation:

- Entsiegelung von Flächen
- Begrünungsfestsetzungen
- Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume
- Begrünung von Garagen- und Carportdächern
- Ersatzgeld

Luft

Durch die Nähe zur A 40 und zur Frillendorfer Straße / Am Zehnthof ist der Bereich durch den Eintrag verkehrsbedingter Luftschadstoffe vorbelastet.

Beeinträchtigung:

- Luftschadstoffimmissionen durch relativ geringen zusätzlichen Individualverkehr

Kompensation:

- Begrünungsfestsetzungen
- Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen

Lokalklima

Beeinträchtigung:

- Wegfall von kleinklimatisch ausgleichend wirkenden Grünflächen und Gehölzen

Kompensation:

- Entsiegelung von Flächen

- Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Begrünung von Garagen- und Carportdächern

Stadt- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird derzeit durch einen als städtebaulich ungeordnet bewerteten Garagenhof bestimmt. Mit der Realisierung des Vorhabens einschließlich der Begrünungsmaßnahmen entsteht eine Wohnbebauung mit zugehörigen Gartenbereichen, die sich in das städtebauliche Umfeld der Wohnsiedlung „Frillendorfer Höhe“ einfügt.

8.2 Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Boden

Beeinträchtigung:

- Bodenbelastungen

Kompensation:

- Verzicht auf Versickerung von Oberflächenwasser
- Bodenaustausch und/oder Bodenabdeckung

Lärm

Beeinträchtigungen:

- Lärmeinwirkungen

Kompensation:

- Festsetzung von entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen

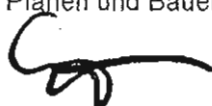
Aufgestellt:

Neukirchen-Vluyn, 10.04.2000

Grundwert GmbH

Kiersch

Geschäftsbereich 6
Planen und Bauen



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Müller