

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Begründung*
zum
Bebauungsplan Nr. 6/97
"Beekmannstraße / Harscheidweg"
Stadtbezirk III, Stadtteil Fulerum

* Stand: Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung

Gliederung

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Grundlagen
 - II.1 Planungsrechtliche Situation
 - II.2 Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung
 - II.3 Entwicklung aus dem FNP

- III. Bestandssituation sowie Ziele und Zwecke der Planung
 - III.1 Städtebauliche Situation
 - III.2 Umweltsituation
 - III.3 Ziele und Zwecke der Planung

- IV. Planinhalte
 - IV.1 Private Grünfläche - Dauerkleingärten
 - IV.2 Bebauung
 - IV.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - IV.4 Erschließung
 - IV.5 Ruhender Verkehr
 - IV.6 Grün- und Freiflächen
 - IV.7 Niederschlagswasser
 - IV.8 Emissionsschutz

- V. Umweltverträglichkeit

- VI. Zahlenwerte

- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- VIII. Kosten und Finanzierung

- IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,34 ha große Plangebiet liegt im äußersten Südwesten des Stadtteiles Fulerum an der Stadtgrenze zu Mülheim und wird in etwa begrenzt durch

- die Beekmannstraße im Norden
- der Verbindungsstraße zwischen Beekmannstraße und Harscheidweg im Osten
- den Harscheidweg im Süden
- die östlichen Grundstücksgrenzen der Besitzungen Harscheidweg Nr. 2 im Süden bis Schwarzenbergstr. Nr. 162 im Norden an der Stadtgrenze zwischen Essen und Mülheim im Westen.

II. Grundlagen

II.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP von 1986 / Entwurf 11/96) als Wohnsiedlungsbereich / Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als allgemeine Grün- und Freifläche mit der Ergänzung Dauerkleingärten dargestellt.

Der Planbereich ist Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 37 des Kommunalverbandes Ruhrgebiet.

II.2 Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des B-Planes "Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße" ist die Durchstreckung der Fulerumer Straße als Entlastung für die Humboldt-

straße im Bereich zwischen Beekmannstraße und Hatzper Straße geplant.

Zur Verwirklichung der in diesem B-Plan formulierten Ziele müssen ca. 45 Kleingärten der Dauerkleingartenanlage am Kirschbaumsweg aufgegeben werden. Für diese Kleingärten ist Ersatzland bereitzustellen. Darüber hinaus fehlt es an der Stadtgrenze zu Mülheim im Bereich zwischen Beekmannstraße und Harscheidweg an der städtebaulichen Ausformung eines klar definierten Siedlungsrandes.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Abrundung der Wohnbebauung und die Schaffung einer Kleingartenanlage mit ca. 48 Gärten vor.

Zur Verwirklichung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

II.3 Entwicklung aus dem FNP

Der wirksame FNP stellt für den Verfahrensbereich "Allgemeine Grün- und Freifläche" mit der Darstellung "Verbandsgrünfläche des KVR" und der ergänzenden Darstellung "Dauerkleingärten" dar.

Zur Verwirklichung der o. g. ergänzenden Wohnbebauung ist für den betroffenen, ca. 4.500 m² großen Teilbereich eine FNP-Änderung notwendig. Die Darstellung des FNP soll deshalb für diesen Teilbereich gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

III. Bestandssituation sowie Ziele und Zwecke der Planung

III.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden umgeben von Wohngebieten mit lockerer ein- bis zweigeschossiger

Bebauung. Im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Bereiche und die Gebäude des Beekmannhofes an. Der Planbereich selbst wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt.

III.2 Umweltsituation

Die vollständig landwirtschaftlich genutzte Fläche weist keinerlei Bewuchs mit Bäumen oder Sträuchern auf. Die Umgebung ist geprägt durch Flächen für die Landwirtschaft und Hausgärten.

An der nördlichen Grenze befindet sich im Böschungsbe- reich der Beekmannstraße erhaltenswerter Baumbestand.

Die verkehrliche Situation läßt nennenswerte Immissi- onen aus Verkehrslärm nicht erwarten.

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung im Bereich des B-Planes Nr. 6/97 sind von der Stadt Essen Bodenunter- suchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis wird fest- gestellt, daß dieser Untersuchungsbereich für die ange- dachten Nutzungen - Kleingärten und Wohnungen - uneinge- schränkt nutzbar ist.

Im Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen, ISK -Ent- wurf der Fortschreibung 1993 - ist das Plangebiet auf der Grundlage von 1 x 1 km Rasterdaten aus den Jahren 1986 - 89 hinsichtlich der Immissionsbelastung durch Schwefeldioxid, Staubniederschlag sowie Blei und Kadmi- um als Inhaltsstoffe des Staubniederschlags als Bereich mittlerer bis geringer Luftbelastung ausgewiesen. Die aktuell verfügbaren 1 x 1 km-Rasterdaten für die Jahre 1990 - 92, veröffentlicht im LIMES-Jahresbericht 1992, Reihe A, bestätigen die oben genannte Ausweisung im ISK.

Der Bereich weist aufgrund der vorhandenen Frei- und Ackerflächen den Klimatoptyp "Grünflächen-/Parkklima" auf.

Nordöstlich der geplanten Wohnbebauung befinden sich in etwa 300 m Entfernung landwirtschaftliche Betriebsgebäude, in denen bis in das Jahr 1994 eine Schweinemast betrieben wurde. Die Schweinemast ist z. Z. vorübergehend eingestellt.

Die gem. Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MB1. NW 1990, S. 504) erforderlichen Abstände zur Wohnbebauung (s. Ziffer 157 des Erlasses) können bei einer eventuellen Wiederaufnahme des Betriebes eingehalten werden.

III.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ziele des städtebaulichen Entwurfes sind zum einen die Bereitstellung von Ersatzflächen für die im Bereich des B-Planentwurfes "Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße" entfallenden Kleingärten, zum anderen durch eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur die städtebauliche Ausbildung eines klar definierten Siedlungsrandes zu erreichen.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt konzentriert sich derzeit auf bezahlbare Einfamilienhäuser. Auf die gegenwärtige unzureichende Angebotssituation reagieren nachweislich insbesondere junge Familien mit Abwanderung ins Umland. Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich des WR-Gebietes ermöglichen den Bau von Einfamiliendoppel- und -reihenhäusern auf relativ kleinen und damit verbunden bezahlbaren Grundstücken mit einer Ausbaureserve im Dachgeschoß in einer gesunden und kinderfreundlichen Lage. Das Planungsziel Wohnungsbau entspricht somit den

Grundsätzen der Bauleitplanung und ist durch die geringe Größe der Fläche angemessen.

Zur sinnvollen Weiterentwicklung des Siedlungsgrundrisses ist eine Verlängerung der Straße "Auf'm Gartenstück" als Sackgasse mit Fuß- und Radwegeverbindung zur an der Stadtgrenze endenden Mülheimer "Ludwig-Bender-Straße" geplant. Die so entstehende Straßenkreuzung ist Ausgangspunkt der Hupterschließungsachse durch die Kleingartenanlage, die an ihrem nordöstlichen Ende mit den Flächen für ein Vereinsheim den Anschluß an die Beekmannstraße bildet. Für die innere Erschließung der Kleingartenanlage wird ein Erschließungsring vorgeschlagen, der im Anschluß an den Hauptweg eine als Ruhe- und Aufenthaltsbereich gedachte Grünfläche aufnehmen kann.

Entsprechend der vorgefundenen Situation wird die straßenbegleitende Bebauung fortgesetzt. Der innere Bereich der durch Planstraße und Harscheidweg entstehenden Fläche soll vollständig von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden, um die dem Siedlungscharakter der unmittelbar auf Mülheimer Gebiet anschließenden Bebauung adäquate Grün- und Freiraumgestaltung fortzuentwickeln.

IV. Planinhalte

IV.1 Private Grünfläche - Dauerkleingärten -

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes setzt der B-Plan auf einer Fläche von 1,73 ha eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Mit dem Planungsrecht für eine Kleingartenanlage wird Ersatzland für die im B-Planentwurf Nr. 2/97 "Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße" im Zuge der Durchstreckung der Fulerumer Straße entfallenden Klein-

gärten in der Kleingartenanlage am Kirschbaumsweg bereitgestellt.

Auf der genannten Fläche lassen sich etwa 48 Kleingärten, ein Vereinsheim sowie die zugehörigen Gemeinschaftsstellplätze realisieren.

Ausgehend von der Straßenkreuzung "Harscheidweg / Auf'm Gartenstück" setzt der B-Plan eine Belastungsfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest, die durch die Kleingartenanlage die Hauptfußwegeverbindung zwischen Beekmannstraße und Harscheidweg bilden soll. Die innere Erschließung der Kleingartenanlage soll über einen Erschließungsring erfolgen, der die Hauptwegeverbindung an zwei Stellen kreuzt und mit seinem südöstlichen Ende eine Aufweitung in der Hauptwegeverbindung bildet, die als zentraler Ruhe- und Aufenthaltsbereich dienen kann. Der innere Erschließungsring wird im B-Plan als vorgeschlagene Wegeführung dargestellt.

Im nordöstlichen Bereich der Kleingartenanlage ist die Errichtung des Vereinsheims mit den dazugehörigen Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen. Das Vereinsheim selbst ist in seinen Baugrenzen bei max. I-geschossiger Bauweise im B-Plan festgesetzt. Unmittelbar östlich an das Vereinsheim angrenzend setzt der Bebauungsplan eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zur Unterbringung der für die Kleingärten benötigten Stellplätze fest. Aufgrund der verkehrlichen Situation im und um das Verfahrensgebiet und des zu erwartenden Stellplatzbedarfes wird das Stellplatzangebot nicht entsprechend VVBauONW mit 16 erforderlichen Stellplätzen dimensioniert, sondern auf 30 Stellplätze erweitert. Die Stellplatzanlage wird parallel zur Hauptwegeverbindung von der Beekmannstraße erschlossen.

Um einen ungeordneten Zugang und damit verbundenes Parken in der Nachbarschaft zu vermeiden, soll die Kleingartenanlage ausschließlich über die zentrale Erschließungsachse mit den daran angeschlossenen Stellplätzen zugänglich sein. Zu diesem Zweck soll die Kleingartenanlage mit einer entsprechenden Einfriedung versehen werden. Dazu trifft der Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 4 (vgl. Pkt. IV.6).

IV.2 Bebauung

Der B-Plan setzt im Bereich zwischen Planstraße und "Harscheidweg" drei überbaubare Grundstücksflächen fest. Lage und Größe der Flächen werden den unter Punkt III.3 beschriebenen Zielen gerecht, daß zum einen eine sinnvolle Fortführung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung ermöglicht wird und zum anderen eine Betonung der Ecksituation der Straßenkreuzung "Planstraße / Harscheidweg" durch die Ausbildung eines Solitärs als verbindendes Gelenk der durch die Straßenrandbebauung gebildeten Raumkanten erreicht werden. Dabei sollen ca. 20 Wohneinheiten entstehen.

IV.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Charakter und Dichte der Neubebauung leiten sich weitgehend aus der bestehenden Siedlungsstruktur ab. Das neue Wohngebiet wird als Reines Wohngebiet - WR - festgesetzt.

Die als Höchstgrenze festgesetzte II-Geschossigkeit sowie eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von 0,8 sichern die maßstäbliche Einordnung der Neubebauung in das Siedlungsgefüge.

Geplant ist im wesentlichen der Bau von Einfamilien-Reihen- bzw. Doppelhäusern in aufgelockerter Bauweise entlang des Harscheidweges und der neu zu erstellenden

Planstraße. Um ein familiengerechtes Bauen zu ermöglichen ist für kinderreiche Familien eine Ausbaureserve im jeweiligen Dachgeschoß erforderlich. Um den vorgenannten Kriterien gerecht zu werden, setzt der B-Plan eine offene Bauweise und die Ausbildung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 45° fest. Die für die umliegende Bebauung typische parallel zur Straße verlaufende Firstrichtung wird übernommen und für die geplante Bebauung entsprechend festgesetzt.

Der an der zwischen "Harscheidweg" und "Auf'm Gartenstück" entstehenden Kreuzung geplante Baukörper ist aufgrund seiner Lage und der verbleibenden Grundstücksflächen für Geschoßwohnungsbau vorgesehen. Aufgrund seiner solitären Lage, seiner Funktion als verbindendes Element der beiden Häuserzeilen und als städtebauliche Betonung der Ecksituation gelten andere Anforderungen an die Ausformung dieses Baukörpers. Deshalb wird in diesem Bereich auf eine Festsetzung von Dachform und Firstrichtung verzichtet. Denkbar wäre hier z. B. die Ausbildung eines Staffelgeschosses zur Aufnahme von zwei weiteren Wohneinheiten mit einer eigenständigen, zwischen den umliegenden Baukörpern vermittelnden Dachform.

IV.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen "Harscheidweg" und "Beekmannstraße", die mit ihren Einmündungen in die "Humboldtstraße" den Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleisten. Ein weiterer Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz ist über die Straßen "Auf'm Gartenstück" und die "Humboldtstraße" an die "Hatzper Straße" gegeben.

Der Anschluß an das ÖPNV-Netz ist über die Buslinien 136, 194, CE 45 und CE 47 (Richtung Innenstadt, in die östlichen, nördlichen und südlichen Stadtteile sowie

nach Mülheim) in der Hatzper Straße und der Humboldtstraße in etwa 5 Min. (zur Linie 194 ca. 10 Min.) Fußwegentfernung gegeben.

Zur Erschließung des nordöstlichen Teiles der Wohnbebauung ist als Pendant zur "Ludwig-Bender-Straße" auf Mülheimer Stadtgebiet der Ausbau einer Sackgasse geplant. Der B-Plan setzt hierzu im ersten Streckenabschnitt bis zur Einfahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen des Solitärgebäudes eine 9,0 m breite Verkehrsfläche fest, die auf der bebauten Seite einen fahrbahnbegleitenden Fußweg sowie auf der Seite der Kleingärten die im öffentlichen Straßenraum erforderlichen Parkplätze aufnehmen soll. Die Zufahrt der angrenzenden Gemeinschaftsstellplatzanlage dient als Wendeanlage für die Fahrzeuge von Feuerwehr sowie Entsorgungsbetriebe Essen und wird deshalb als Belastungsfläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Erschließung wird als 5,0 m breite verkehrsberuhigte Verkehrsfläche fortgesetzt, die als Sackgasse endet und in diesem Bereich ausschließlich der Erschließung von 7 Wohneinheiten der nördlichen Häuserzeile dient. Die beiden Sackgassen sollen lediglich mit einem 2,5 m breiten Weg verbunden werden, der eine sinnvolle Vernetzung von Fuß- und Radwegen zur Erreichbarkeit der nördlich und südlich anschließenden ausgedehnten Grünflächen erlaubt. Der südwestliche Bereich der Wohnbebauung wird über den Harscheidweg erschlossen, der zur Zeit nur auf seiner südlichen Seite durch einen Fußweg begleitet wird. Die nördliche Seite des Harscheidweges soll im Bereich der Neubebauung durch einen Fußweg ergänzt werden, der B-Plan setzt hierzu eine Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche von 7,5 m fest. Im Bereich der Kleingartenanlage wird die Gesamtbreite des Harscheidweges mit 10,0 m festgesetzt, um auf der nordwestlichen Straßenseite die Anlage von öffentlichen

Parkplätzen zur Ordnung der derzeitig ungeordneten Parksituation zu ermöglichen.

IV.5 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung der erforderlichen Kfz-Einstellplätze für die in dem geplanten Solitärbaukörper an der Straßenkreuzung "Harscheidweg / Auf'm Gartenstück" entstehenden Wohneinheiten setzt der B-Plan eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze fest. Diese Gemeinschaftsanlage ist dem Baukörper zugeordnet, ihre Erschließung erfolgt über die Wendeanlage der Planstraße. Um die rückwärtigen Grundstücksteile von Verkehrslärm und Versiegelung freizuhalten, sind die notwendigen Garagen und Stellplätze für die geplanten Hausgruppen bzw. Doppelhäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den seitlichen Bauwischen oder vor den Gebäuden unterzubringen. Der B-Plan trifft hierzu die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 2 (vgl. IV.6 Grün- und Freiflächen).

IV.6 Grün- und Freiflächen

Im rückwärtigen Bereich der geplanten Wohnbebauung setzt der B-Plan eine ca. 630 m² große private Grünfläche als Bestandteil der Hausgärten fest. Die Festsetzung dient dazu, die auf die GFZ anrechenbaren Grundstücksteile auf ein die definierten Ziele des B-Planes abgestimmtes Maß zu reduzieren.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (vgl. § 9 (1) BauO NW).

Darüber hinaus trifft der B-Plan folgende Festsetzungen und Hinweise, die den Eingriff in Natur und Landschaft soweit als möglich mindern sollen:

Textliche Festsetzungen:

1. Gestaltung der Vorgärten gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:

Die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

2. Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO:

Über die im Plan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit solche Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten im B-Plangebiet als Flächen für Stellplätze und Garagen nur die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die seitlichen Abstandflächen. Ausnahmsweise sind in den Vorgartenflächen Stellplätze zulässig, sofern der Gesamtversiegelungsgrad 50 % nicht übersteigt.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

- 3.1 Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im WR-Gebiet mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich des Solitärs kann ausnahmsweise von einer ebenerdigen Bepflanzung in vollem Umfang oder teilweise abgesehen werden, wenn ersatzweise eine entsprechende Begrünung senkrechter Wandflächen erfolgt.

3.2 Die Flachdächer von Garagen sind dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlage des WR-Gebietes sind mit einer bepflanzten Pergola abzudecken.

4. Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauO NW:

Die Kleingartenanlage ist an öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken mit einer geschlossenen Einfriedung zu versehen. Die Einfriedungen sind als Hecken mit Maschendrahtzaun von 1,80 m Höhe auszuführen. Es sind Hecken von der Art Hainbuche zu pflanzen. Zugänge vom öffentlichen Straßenraum in einzelne Kleingärten sind unzulässig.

5. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB:

5.1 Eingeschossige bauliche Anlagen sind für eine Nutzung als Vereinsheim innerhalb der überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

5.2 Eingeschossige bauliche Anlagen sind für eine Nutzung als Laube innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Dauerkleingärten" auf jeder einzelnen Parzelle in einfacher Ausführung mit max. 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz zulässig. Dabei ist zu benachbarten Baugrundstücken ein Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten.

Hinweis:

1. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich ihrer Zufahrten, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies gilt nicht für Parkplätze in öffentlichen Verkehrsflächen.

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen:

Der Planbereich ist Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 37 des Kommunalverbandes Ruhrgebiet und durch Signatur entsprechend nachrichtlich übernommen.

IV.7 Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens hat ergeben, daß eine langsame Versickerung stattfinden kann. Der Bebauungsplan trifft daher folgende textliche Festsetzung:

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a Abs. 3 LWG:

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch ein Mulden-Rigolen-System über die belebte Bodenzone, Rigolen oder Versickerungsschächte auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

IV.8 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind nennenswerte Immissionen aus den Umweltbereichen Boden, Luft und Lärm nicht zu erwarten.

Da die Haushalte im Bereich Fulerum / Haarzopf mit zu den Hauptemittentengruppen in Bezug auf CO₂ und Staubniederschlag gehören, trifft der B-Plan zur Minderung der Immissionen aus Hausbrand die textliche Festsetzung:

7. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:

Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.

V. Umweltverträglichkeit

V.1 Ergebnis der weiterführenden Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Zu den durch die Planung betroffenen Umweltbereichen ist eine weiterführende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt worden. Es wurden im einzelnen folgende Bereiche untersucht:

Naturhaushalt und Landschaft, Luft, Gerüche, Lokalklima, Gewässer, Grünflächen und Erholung.

Als wesentliche Auswirkungen der Planung durch Bebauung und Versiegelung sind zu erwarten:

- dauerhafter Verlust von Offenland-Lebensraum für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten.
- Emissionszunahme durch Hausbrand und Verkehr.
- Verlust von Frei- und Infiltrationsflächen durch Bebauung und Versiegelung.
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Vorhabens durch die Umwelt - hier Gerüche durch den benachbarten Schweinemastbetrieb - sind nicht zu erwarten.

Zur Erreichung der genannten Planungsziele ist der Eingriff unvermeidlich. Es müssen jedoch Maßnahmen getroffen werden, die geeignet sind, die negativen Auswirkungen der Planung zu mindern und somit eine umweltverträgliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

V.2 Ausführliche UVP

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Umweltbereich A, Naturhaushalt und Landschaft

Durch Bebauung, Versiegelung und Umwandlung in Dauerkleingärten werden ca. 2,34 ha Ackerfläche beseitigt. Damit geht Offenland-Lebensraum für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten verloren. Gem. § 8 a BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden.

Zur Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft trifft der B-Planentwurf folgende textliche Festsetzungen:

1. Gestaltung der Vorgärten gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:
Die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
2. Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
Über die im Plan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit solche Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten im B-Plangebiet als Flächen für Stellplätze und Garagen nur die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die seitlichen Bauwiche. Ausnahmsweise sind in der Vorgartenfläche Stellplätze zulässig, sofern den Gesamtversiegelungsgrad 50 % nicht übersteigt.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

3.1 Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im WR-Gebiet mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich des Solitärs kann ausnahmsweise von einer ebenerdigen Bepflanzung in vollem Umfang oder teilweise abgesehen werden, wenn ersatzweise eine entsprechende Begrünung senkrechter Wandflächen erfolgt.

3.2 Die Flachdächer von Garagen sind dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlage des WR-Gebietes sind BauGB mit einer bepflanzten Pergola abzudecken.

Die durch den Eingriff erforderlichen Ersatzmaßnahmen sollen außerhalb des Verfahrensgebietes durchgeführt werden. Dazu wird zur öffentlich-rechtlichen Sicherung auf einem Haldengrundstück in Essen-Freisenbruch eine entsprechende Baulast eingetragen. Die erforderlichen Maßnahmen sehen die Begrünung und dauerhafte Unterhaltung von 0,3 ha des Haldengeländes vor und sind in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Baulast sein wird, beschrieben.

Die Lage der Ersatzfläche außerhalb des räumlichen Zusammenhangs zur Eingriffsfläche ist gerechtfertigt durch Größe und Art des Vorhabens im Hinblick auf die Lage am Siedlungsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu verbleibenden 31 ha Ackerland.

Weitere erforderliche Ersatzmaßnahmen im Umfang von ca. 0,5 ha sollen ebenfalls außerhalb des Verfahrensgebietes auf dem städtischen Grundstück einer Weidefläche in Essen-Haarzopf im Bereich Eststraße durchgeführt werden. Damit bleibt der räumliche Zusammenhang zur Eingriffsfläche innerhalb des Stadtgefüges gewahrt. Die Fläche ist Bestandteil des sog. Ersatzflächenpools der Verwaltung, die Durchführung der Maßnahmen ist somit hinreichend gesichert, so daß von einer Eintragung einer entsprechenden Bau- last abgesehen werden kann.

Umweltbereich B, Luft

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens, der Lage zu direkt benachbarten verbleibenden ca. 31 ha Ackerfläche und den geographischen Gegebenheiten ist ein Einfluß des Vorhabens auf die Frisch- und Kaltluftproduktion bzw. -schneise auszuschließen. Eine Verschlechterung der Durchlüftung in den angrenzenden Wohnquartieren ist durch die Art des Vorhabens mit großem Freiflächenanteil auszuschließen. Eine Emissionszunahme durch Kfz-Verkehr und Hausbrand im atmosphärisch nicht belasteten Stadtgebiet ist ebenfalls durch die Größe des Vorhabens nicht relevant.

Einer Verschlechterung der Luftqualität durch Hausbrand wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 vorgebeugt:

7. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:

Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.

Die zu erwartenden lufthygienischen Auswirkungen des Vorhabens sind lt. Aussage des Umweltamtes der Stadt Essen als gering einzustufen.

Umweltbereich D, Lokalklima

Der durch die Frei- bzw. Ackerfläche vorhandene Klimatotyp "Grünflächen- / Parkklima" wird sich im Bereich der geplanten Wohnbebauung dem aus klimatischer Sicht noch als günstig zu wertenden "Stadtrandklima" nähern, welches auch in den schon bestehenden Wohnbauflächen vorherrscht.

Im Hinblick auf die ca. 31 ha großen direkt anschließenden Freiflächen, deren klimatische und lufthygienische Funktion (s. o) nicht beeinträchtigt wird, sind die Auswirkungen des Vorhabens als gering einzustufen.

Umweltbereich E, Gewässer

Durch Versiegelung von Infiltrationsflächen durch Bebauung und Erschließung wird sich eine Veränderung des Abflußverhaltens von Niederschlagswasser ergeben.

Bodenuntersuchungen haben gezeigt, daß eine langsame Versickerung stattfinden und für die Dimensionierung geeigneter Retentionsmaßnahmen ein Kf-Wert von 1×10^{-6} m zugrundegelegt werden kann. Um den Verpflichtungen des § 51 a LWG nachzukommen, trifft der B-Planentwurf folgende textliche Festsetzung:

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a Abs. 3 LWG:

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch ein Mulden-Rigolen-System über die belebte Bodenzone, Rigolen oder Versickerungsschächte auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Umweltbereich H, Grünflächen und Erholung

Mit der Realisierung des Vorhabens durch Bebauung und Umwandlung in ca. 48 Dauerkleingärten werden ca.

2,34 ha Ackerfläche beseitigt. Der gültige FNP stellt für den Bereich "Allgemeine Grün- und Freifläche" mit der ergänzenden Darstellung "Dauerkleingärten" dar.

Durch den Eingriff bleiben Charakter und Freiraumqualitäten der großen zusammenhängenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Beekmannstraße und nördlich anschließendem Siedlungsbereich weitgehend erhalten, wobei sich im Bereich des B-Planes eine Änderung der Freiraumqualitäten von landschaftsgebundener Erholung zu freizeitintensiverer Nutzung ergibt.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Umweltbereich C, Gerüche

Durch den in nordöstlicher Richtung benachbarten Schweinemastbetrieb sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Ferner wird der gem. Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlaß) erforderliche Abstand zwischen Wohnbebauung und Anlagen zum Halten von Schweinen eingehalten.

VI. Zahlenwerte

Flächengrößen

Gesamtgröße des Verfahrensgebietes	ca. 2,34 ha
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 0,43 ha
Grünflächen	
- Dauerkleingartenanlage	ca. 1,73 ha
- private Grünfläche	ca. 0,06 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,12 ha

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl GRZ	0,4
- Geschoßflächenzahl GFZ	0,8
- Zahl der Vollgeschosse	II
- geplante Wohneinheiten	ca. 20

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Grundstück im Besitz von nur einem Eigentümer befindet. Die für die geplanten Verkehrsflächen benötigten Grundstücksteile müssen von der Stadt Essen erworben werden.

VIII. Kosten und Finanzierung

Für die im Sinne des § 127 BauGB ausgewiesene neue Erschließungsanlage fallen Grunderwerbskosten in Höhe von 340 TDM an und die über Einheitssätze kalkulierten Ausbaukosten werden voraussichtlich rd. 155 TDM betragen.

Nach Minderung um den 10 v.H. Stadtanteil betragen die zu erwartenden Beitragseinnahmen rd. 140 TDM zuzüglich der Grunderwerbskosten in Höhe von 310 TDM, die über Erschließungsbeiträge umlagefähig sind.

Durch die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Verfahrensbereich ist es notwendig, Entwässerungsanlagen mit Anschluß an den Kanal in der Straße "Auf'm Gartenstück" neu zu verlegen. Die Kosten hierfür betragen ca. 140 TDM.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6/97 "Beekmannstraße/Harscheidweg" gelten alle früher getroffenen Festsetzungen, insbesondere die des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/71 "Hatzper Straße, zwischen Grimbartweg und Auf'm Gartenstück, 2. Änderung als aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6/97 erfaßt sind.

24.03.1999

Dezernat für Planung,
Bau und Boden

h7

Best



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Frank

Franke