

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9/03 „Ramers Kamp II“**

Stadtbezirke: V und VI

Stadtteile: Altenessen-Süd und Stoppenberg

### **Begründung**

Fassung vom 17. Januar 2005

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Planungsrechtliche Situation	5
	1. Landes- und Regionalplanung	5
	2. Flächennutzungsplan	5
	3. Landschaftsplan	5
	4. Bebauungspläne	5
	5. Fachplanungen	5
III.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
	1. Anlass der Planung	6
	2. Entwicklungsziele	6
IV.	Bestandsbeschreibung	7
	1. Städtebauliche Situation	7
	2. Verkehr	7
	3. Infrastruktur	7
	4. Entwässerung	7
V.	Städtebauliches Planungskonzept	10
VI.	Planinhalte	11
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
	2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	13
	3. Hinweise	14
VII.	Städtebauliche Kenndaten	16
VIII.	Umweltbericht	17
	1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	17
	2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	17
	3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	19

<u>Ramers Kamp II</u>	<u>Inhalt</u>
3.1. Schutzgut Mensch	19
3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	20
3.3. Schutzgut Boden	21
3.4. Schutzgut Wasser	21
3.5. Schutzgut Luft	21
3.6. Schutzgut Klima	22
3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	22
4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	22
5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	22
6. Zusammenfassung des Umweltberichtes	23
IX. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	25
X. Kosten und Finanzierung	26

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ramers Kamp II befindet sich grenzüberschreitend im Stadtbezirk V, Ortsteil Altenessen-Süd und im Stadtbezirk VI, Stadtteil Stoppenberg. Die Invest-Bauträger GmbH beabsichtigt, die mit Gebäuderesten bestandene und weitgehend ungenutzte Fläche eines seit langem ausgelaufenen Resthofes dem Wohnungsbau zuzuführen. Das Grundstück steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neu erschlossenen und bereits bebauten Wohngebiet „Ramers Kamp“. Die Gesamtfläche wird durchschnittlich von der Gemarkungsgrenze zwischen der Gemarkung Altenessen und der Gemarkung Stoppenberg. Sie umfasst das Flurstück 441 der Flur 24 in Altenessen und Teile der Flurstücke 311 (Abwasserkanal) und 312 der Flur 1 in Stoppenberg. Der Verfahrensbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Begrenzung der Straße Ramers Kamp,
- im Westen von der Wegeparzelle, die den Ramers Kamp mit dem Oberholzweg verbindet,
- im Süden ca. 40 m parallel zum Ramers Kamp, dann um etwa 25 m nach Norden verspringend und weiter nach Osten etwa 33m parallel zur südlichen Begrenzungslinie der Straße Ramers Kamp,
- im Osten von der westlichen Grenze des Grundstücks der städtischen Hauptschule „Am Graiengraben“.

### Umfang der Maßnahme

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,9 ha.

Es sollen 16 Einfamilienhäuser als zweigeschossige Reihen- oder Doppelhäuser zum Teil im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Die vorgesehenen Werte für die Baudichte liegen bei GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

Der Geltungsbereich ist in der zur Satzung gehörenden Plandarstellung als durchgezogene graue Linie geometrisch eindeutig festgesetzt.

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) sind für den Planbereich die Zielvorgaben „Allgemeiner Siedlungsbereich“ vorgegeben. Daher steht die geplante Wohnbebauung den Zielen der Regional – und Landesplanung nicht entgegen.

### 2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Änderungsbereich im Westen als „allgemeine Grün- und Freifläche“ und im Osten als Fläche für die Forstwirtschaft dar. Daher ist es erforderlich, parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die gesamte Fläche liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 19. Daher ist Verfahren zur Teillösung erforderlich.

### 3. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

### 4. Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6/01 „Ramers Kamp“. Es überlagert Randbereiche von im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ramers Kamp“ festgesetzten Kompensationsflächen.

### 5. Fachplanungen

Die Straße Ramers Kamp ist im Programm Begrünung Essener Norden (BEN) als Grünverbindung enthalten.

### III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

#### 1. Anlass der Planung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes seitens der Stadt Essen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Andererseits besteht ein dringender Bedarf insbesondere an Einfamilienhäusern in Form von flächen- und kostensparenden Reiheneigenheimen. Daher ist die Invest-Bauträger GmbH Essen willens und nach einschlägiger Erfahrung in der Lage, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Abstimmung mit der Stadt Essen aufzustellen und in vertraglich noch zu vereinbarenden Frist durchzuführen.

#### 2. Entwicklungsziele

Der Vorhabenträger, die Invest-Bauträger GmbH Essen, beabsichtigt 16 Einfamilienhäuser in der Form von Reiheneigenheimen und Doppelhäusern in kostengünstiger und flächensparender Bauweise mit Niedrigenergiestandard teils im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Tätige Mithilfe durch die Käufer zur Einsparung von Kapital wird möglich sein. Bei der Eigenleistung sollen die Käufer durch den Bauträger fachlich beraten und unterstützt werden.

- Durch die Neubebauung soll an dieser Stelle unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung eine Verbesserung des Umfeldes und eine Aufwertung der vorhandenen Bebauung erreicht werden.
- Durch eine gestalterisch hochwertige, den Wohnbereich abschließende Bebauung soll die Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung und die Integration und Abrundung im Zusammenhang mit den nördlich entstandenen Wohngebieten erreicht werden.
- Sowohl durch die Art und Größe der Wohnungen wie auch durch die Gestaltung der privaten Gärten, der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und sonstiger öffentlicher Freiräume entsteht ein familien- und kinderfreundliches Wohnumfeld.
- Durch das Angebot preiswerten Wohnraumes im Grünen soll der Abwanderung von Essener Bürgern an den Rand des Ruhrgebietes entgegengewirkt werden.
- Die erforderliche äußere und innere Erschließung durch Verkehr und Versorgung soll auf privater Basis ohne Inanspruchnahme städtischer Mittel durchgeführt werden.

## IV. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Stadtbezirk V Stadtteil Altenessen-Süd und überschreitet mit einem Teilbereich die Grenze zum Stadtbezirk VI im Stadtteil Stoppenberg. Das Gebiet nördlich der Köln-Mindener Bahn, gegenüber der stillgelegten Kokerei der Zeche Zollverein, ist großräumig geprägt von gemischten Wald- und landwirtschaftlichen Flächen sowie eingestreuten Siedlungsbereichen. Neben mehrgeschossigen Miethausbeständen in geschlossener Bauweise aus der Gründerzeit bis in die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg sind im letzten Jahrzehnt des vorigen Jahrhunderts zusammenhängende Reihenhausssiedlungen in den Freiräumen entstanden.

Das Plangebiet weist von Nord nach Süd einen Höhenunterschied von ca. 4m auf, das entspricht einem Gefälle von durchschnittlich 5-6%.

Das Gelände wird zur Zeit noch von einem Kötterhaus und einigen Holzschuppen bestanden. Die Gebäude sind umgeben von einem großen Garten, der teilweise als Schafweide genutzt wird. In unmittelbarer Umgebung des Wohnhauses befinden sich einige alte Einzelbäume (Kastanie, Eiche, Birne) und eine Gruppe von Birken. Daran schließt sich im Westen Grünland und im östlichen Bereich Grabeland an, das allerdings bereits aufgegeben wurde und vorübergehend für die Baustelle Ramers Kamp genutzt wird.

### 2. Verkehr

Die äußere Anbindung an den Verkehr ist gut. Parallel zur Köln-Mindener Bahn verläuft die Köln-Mindener Straße, die in Ost-West Richtung eine Verbindung herstellt zwischen den Stadtteilen Katernberg und Altenessen-Süd. Die Anbindung in Nord-Süd Richtung ist gegeben durch die Josef-Hoeren-Straße und die Philipstraße sowie eine Fußgängerbrücke über die Köln-Mindener Bahngleise nach Stoppenberg. Das Fernstraßennetz ist über die zukünftige A52, Anschlußstelle in Altenessen-Süd in 1200 m oder die A42 direkt in etwa 2000 m Entfernung zu erreichen.

Eine Haltestelle der Buslinie 183 zum Katernberger Markt befindet sich unmittelbar am Planungsgebiet. Ebenfalls sind die Buslinien 150 und 170 gut erreichbar, so dass den Belangen des ÖPNV besonders Rechnung getragen wird.

Über die anschließenden Grün- und Waldflächen bestehen gute Rad- und Fußwegeverbindungen zu den benachbarten Wohngebieten wie auch zu den Versorgungseinrichtungen, insbesondere in kürzester Entfernung zur Grundschule an der Rahmstraße.

### 3. Infrastruktur

Die öffentliche und private Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und sonstigen Einrichtungen, insbesondere auch Kindergärten und Schulen ist gewährleistet.

Der Siedlungsschwerpunkt mit Standortprogramm (STOP) Altenessen befindet sich im fußläufigen Bereich von etwa 30 min. vom Wohngebiet. Kindergärten, Schulen, kirchliche sowie Sporteinrichtungen sind im Umkreis von etwa 500 m zu erreichen.

### 4. Entwässerung

Auf dem Flurstück 311 durchschneidet ein Abwasserkanal das Plangebiet von Nord nach Süd. Dieser Kanal wird auch die Schmutzwässer der geplanten Bebauung übernehmen und über den vorhandenen Vorfluter (verrohrter Graitengraben) dem Pumpwerk der Deutschen Steinkohle (DSK) zuführen.

Von dort wird es über öffentliche Kanäle in die Berne eingeleitet. (Wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.06.97; AZ. 541631-Emscher 06) und gelangt anschließend in die Emscher, die das Abwasser der Kläranlage der Emschergenossenschaft in Dinslaken zur biologischen Behandlung und Reinigung zuführt.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Die konzentrierte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG NW ist auf den Grundstücken aufgrund eines zu geringen  $k_f$ - Wertes und des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich (s. Günster & Partner 2001).

Der anstehende Bodentyp ist eine Pseudogley-Braunerde, zum Teil podsoliert, aus Sandlöß (Geologisches Landesamt 1984). Sie ist stellenweise mit einer Aufschüttung aus Ziegel, Schlacke und Asche mit einer Mächtigkeit von 2,25 m überdeckt (Günster und Partner 2001). Bei den Rammkernuntersuchungen des Bodengutachters wurden klopfnasse Bereiche erschlossen. Die Grundwasserflurabstände betragen Mitte Juni 2001 2,63 m im Norden des Plangebietes.

Der vom Gutachter geschätzte höchste Grundwasserstand von 1,20 m über dem derzeit gemessenen wurde vom Amt für Umweltschutz auf der Grundlage einer langjährigen Messreihe (Zeitraum 1975-2000) bestätigt. Da auch im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen sehr niedrige Durchlässigkeitsbeiwerte festgestellt wurden, ist nach ATV-Richtlinie A 138 die Versickerungsfähigkeit des gewachsenen Bodens für die Versickerung des ankommenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers nicht ausreichend.

Daher ist die Einleitung des durch die Zunahme der abflusswirksam versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers in das oben beschriebene Mischwassernetz vorgesehen.

Aufgrund der schon bestehenden hydraulischen Engpässe in der Leistungsfähigkeit des Pumpwerks der Deutschen Steinkohle muss mit einer Zeitverzögerung in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Da im Zuge der entwässerungstechnischen Erschließung des Wohngebietes „Ramers Kamp“ ohnehin ein notwendiger Rückhalteraum wie auch das erforderliche Drosselorgan gebaut wurde, ist der Rückhalteraum nur um das für die zusätzliche Bebauung notwendige Maß zu vergrößern bzw. mit entsprechenden Messeinrichtungen auszurüsten.

## 5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Für das Plangebiet ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen das Klimatop „Grünflächen-/Parkklima“ ausgewiesen. Charakteristische Merkmale dieses Klimatops sind geringe Temperaturschwankungen, die Produktion von Feuchte, die Dämpfung des Windfeldes sowie ein positives Bioklima. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand eines Bereiches mit der Einstufung Klimaschutzzone A. Diese Klimaschutzzone umfasst lokale klimarelevante innerstädtische Grün- und Parkflächen, die eine klimatische Ausgleichsfunktion erfüllen und aufgrund ihrer Oasenwirkungen einen besonderen Stellenwert als wohnnahes Erholungsgebiet mit hoher bioklimatischer Wohlfahrtswirkung aufweisen.

Mit zunehmender Bebauung findet sowohl nördlich als auch westlich des Plangebietes der Übergang zum Stadtrandklima statt.

Die kleinräumigen Planungshinweise der Klimaanalyse der Stadt Essen umfassen für diese Bereiche, die in die Sanierungszone III eingeordnet sind, neben der Sicherung der optimalen Wohnqualitäten eine maßvolle Nachverdichtung unter Beibehaltung des aufgelockerten, offenen Siedlungscharakters.

Durch die anthropogene Nutzung zeigt die reale Vegetation des Plangebiets starke Abweichungen von der „heutigen potentiellen natürlichen Vegetation“. Dies äußert sich auch in der Zusammensetzung der Gehölzbestände: außer den alten Bäumen am Haus wird der größte Teil der Fläche von Grabeland eingenommen. Neben einigen ursprünglich standorttypischen Arten sowie Obstbäumen stocken viele typische Gartenpflanzen auf der Fläche, z.B. Flieder, verschiedene Koniferen, Liguster,

Korkenzieherweide usw.. Im Bereich der Gärten kommen auch in der Krautschicht zahlreiche Zierarten vor. In den Randbereichen des Plangebietes dominieren heimische Laubbäume wie Birke, Esche und Bergahorn.

In der weiteren Umgebung östlich des Plangebietes erstrecken sich ausgedehnte Freiräume mit Wald, Weiden und Brachland mit wichtigen großräumigen Ausgleichsfunktionen für die Stadtteile Altenessen und Stoppenberg.

## 6. Immissionsschutz

In Relation zu den Immissionswerten der TA Luft, die zum Schutz vor Gesundheitsgefahren bzw. zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen festgelegt sind, lag die Immissionsbelastung durch Staubbiederschlag im Verfahrensgebiet im Messjahr 2000 in einem Bereich um  $0,14\text{g}/(\text{m}^2 \times \text{d})$  und erreichte damit den entsprechenden TA Luft-Wert nur noch zu rund 40%.

Bei den metallischen Staubinhaltsstoffen Blei und Cadmium stellt sich die Situation noch günstiger dar. Mit Jahresmittelwerten von  $21\ \mu\text{g Blei}/(\text{m}^2 \times \text{d})$  und  $0,4\ \mu\text{g Cadmium}/(\text{m}^2 \times \text{d})$  wurden die heranzuziehenden Immissionswerte der TA Luft im Messjahr nur noch zu max. 10% erreicht.

In Bezug auf die Staubbiederschlagsbelastung bleibt festzustellen, dass im Messjahr 2000 das kommunale Entwicklungsziel hinsichtlich der Herabsetzung der Staubbiederschlagsbelastung auf 40% des Immissionswertes der TA Luft erreicht wurde.

Das Plangebiet liegt im östlichen Geltungsbereich im Stadtteilbereich 1 des Stadtteils Stoppenberg und mit seinem westlichen Geltungsbereich im Stadtteilbereich 2 des Stadtteils Altenessen-Süd. Für beide Stadtteilbereiche weist der Wärmeatlas des Energiekonzeptes der Stadt Essen -ENK- (1993) noch erhebliche Anteile nicht leitungsgebundener Energieträger (z.B. Öl/Kohle) zur Deckung des Wärmebedarfs und daraus resultierende ungünstige Emissionsbilanzen aus. Es ist jedoch davon auszugehen, dass seit Erstellung des ENK auch in den hier zu betrachtenden Stadtteilbereichen Gebäudemodernisierungen von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Hauseigentümern durchgeführt worden sind und damit auch oftmals Wärmedämmung und Modernisierung der Heizungsanlagen verbunden waren. Eine genaue Aktualisierung der Situation lässt sich zzt. noch nicht durchführen, da statistische Daten zur Beheizungsart im Gebäudebestand für eine Fortschreibung nicht vorliegen. Es ist aber zu vermuten, dass sich die aus der Wärmeversorgung resultierenden Emissionen weiter verringert haben und die Emissionsbilanzen für beide Stadtteilbereiche heute günstiger ausfallen dürften.

Im Rahmen der vom Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR) abgeschlossenen Screeningverfahren zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der 23. BImSchGV hat sich hier im Bereich des Plangebietes kein Straßenabschnitt hinsichtlich der durch den Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffoxyd, Benzol und Ruß als auffällig oder kritisch herausgestellt.

Als Ungunstoffaktor ist die Lage des Plangebietes in der Emscherniederung und damit in einem Kaltluftsammlgebiet anzusehen. Hier können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen ausbilden, die einen verminderten Luftaustausch mit Schadstoffakkumulationen in den bodennahen Luftschichten bewirken.

Nach Stilllegung der Kokerei Zollverein ist nicht mehr davon auszugehen, dass das ehemals ausgewiesene Industrieklima noch von Bedeutung ist.

## V. Städtebauliches Planungskonzept

Das geplante Baugebiet ergänzt das nördlich gelegene Wohngebiet "Ramers Kamp". Das städtebauliche Konzept sieht eine Straßenrandbebauung mit 16 zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern vor.

Die Erschließung erfolgt über die Straße "Ramers Kamp", die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Eine Durchfahrt wird durch geeignete verkehrsrechtliche Maßnahmen verhindert. Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dies erfolgt durch Garagen/Carports oder Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen und innerhalb der Baufenster. Vor den Garagen/Carports oder Stellplätzen ist jeweils eine zweite Stellplatzmöglichkeit angeordnet. Die 4 Besucherstellplätze entstehen im öffentlichen Straßenraum.

Familiengerechte Hausgrundrisse stehen im Vordergrund der Grundstücksentwicklung. Hausbreiten mit 5,50 m und Gebäudetiefen bis 11,00 m lassen flexible Grundrissvarianten zu. Umbauten, die durch Veränderungen im Wandel der Familienentwicklung entstehen, sind mit geringem Aufwand umsetzbar. Somit bleibt ein hoher Wohnwert für mehrere Generationen bestehen.

Auf der Trasse des vorhandenen Abwasserkanals entsteht ein Fuß- und Radweg, der einen Zugang zur freien Landschaft gewährleistet.

## VI. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll zukünftig ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Daher wird es als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig, da sie der städtebaulichen Intention nicht entsprechen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß § 17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an kosten- und flächensparende Bauweise und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Dementsprechend wird die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

#### Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ( § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude für die reinen Wohngebiete soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

Allerdings soll auch die Errichtung von Einliegerwohnungen planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, um z.B. die Unterbringung der Kinder, Eltern oder Großeltern im eigenen Haus zu ermöglichen. Im Planbereich stehen ausreichende Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung, so dass negative Auswirkungen auf die Stellplatzsituation durch einen untergeordneten Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten sind. Besucherparkplätze werden in ausreichender Zahl entlang der Straße Ramers Kamp ermöglicht. Auch das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen wird durch eventuelle Zweitwohnungen in den Gebäuden nur unwesentlich erhöht.

#### Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen/ Stellung baulicher Anlagen

Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Bauweise ( § 22 BauNVO)

Die städtebauliche Struktur ist der Umgebung angepasst, die durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt ist. Entsprechend werden im Plangebiet Hausgruppen und Doppelhäuser festgesetzt; die offene Bauweise ergibt sich aus dem städtebaulichen Planungskonzept.

### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der angestrebten lockeren Struktur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Das heißt, dass aufgrund der festgesetzten GRZ und GFZ Gebäude bis an diese Baugrenzen heran gebaut werden dürfen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen in der vorliegenden Form wird das städtebauliche Planungskonzept bauleitplanerisch festgeschrieben.

### Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung der neuen Bebauung und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen verwiesen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer max. Grundfläche von 7,50 qm je Baugrundstück und einer max. Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Stützmauern außerhalb der Vorgärten sind nur im Anschluss an die Terrassen zulässig; ansonsten sind Höhendifferenzen durch begrünte Böschungen auszugleichen, um den Übergang zur freien Landschaft optisch fließend zu gestalten.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dies erfolgt überwiegend durch Garagen in den seitlichen Abstandsflächen und innerhalb der Baufenster, wobei vor den Garagen jeweils eine zweite Stellplatzmöglichkeit angeordnet wird. So werden pro Wohneinheit zwei Stellplatzmöglichkeiten gewährleistet.

### Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Josef-Hoeren-Straße gesichert.

Die Straße Ramers Kamp wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die Durchfahrt wird durch geeignete verkehrsrechtliche Maßnahmen gesperrt.

Einzelne öffentliche Stellplätze sind entlang des Ramers Kamp angeordnet.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein Abwasserkanal durchschneidet das Plangebiet von Norden nach Süden. Auf dieser Trasse soll ein Fuß- und Radweg entstehen. Hier ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträger sowie ein Gehrecht einschließlich der Benutzung durch Radfahrer für die Allgemeinheit festgesetzt worden.

Natur und LandschaftFlächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sind entsprechend der fachgesetzlichen Eingriffsregelung geeignete Maßnahmen vorgesehen, die im funktionalen und/oder räumlichen Zusammenhang mit der Fläche stehen, die durch den Eingriff beansprucht oder beeinträchtigt wird oder sich zumindest in räumlicher Nähe des Eingriffsortes durchführen lassen.

Als Ausgleich ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Schaffung einer ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Obstwiese als Teilfläche der Obstwiese nördlich der Ersatzaufforstung nördlich des Graitengrabens vorgesehen. Die erforderliche externe Ersatzaufforstung (2.500 m<sup>2</sup>) wird zusammen mit der Ersatzaufforstung des V+E-Planes 16/02 „Lierfeldstraße“ in Essen- Kettwig „Im Mühlenfeld“ geregelt.

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 10 cm betragen.

**2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Vorgärten ( § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Die offene durchgrünte Struktur des Plangebietes wird durch die dem Straßenraum direkt angegliederten Vorgartenflächen geprägt. Diese sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus auch den Erlass von maßvollen Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des neuen Wohnquartiers und im Hinblick auf eine störungsfreie, harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35°-42° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

Für baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m ausgenommen.

### 3. Hinweise

#### Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen“ (Neufassung) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001).

#### Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem V+E Plan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in der Fassung vom August 2004 – Dipl.-Ing. Dipl.-Ökol. Ingolf Hahn, Tommesweg 56, 45149 Essen.
2. Chemische Bodenuntersuchungen und Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit vom 10. Juli 2001 – Günster + Partner, Bergmannstr. 9, 45886 Gelsenkirchen.
3. Bergbauliche-geotech. Stellungnahme zur Nachwirkungsmöglichkeiten d. Bergbaus –Deutsche Montan Technologie GmbH (DTM)

#### Kampfmittel

Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt ( TEL: 0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen. Aufgrund der Luftbilddauswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen:

Das Baugelände, insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst – anfordern über das Ordnungsamt – zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen ( 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden (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 –über das Ordnungsamt- zu benachrichtigen.

### Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollten die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalsbehörde) verwiesen werden.

### Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung. Der anfallende Bodenaushub soll im Gebiet untergebracht werden. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwertung an anderer Stelle vorzusehen. Bauschutt und kontaminiertes Bodenmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführten Maßnahmen (Verwertung/Beseitigung) sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen. Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Umweltamt sind zu informieren.

### Umgang mit Bodendenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Von daher wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW hingewiesen.

**VII. Städtebauliche Kenndaten**

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 9.000qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	4.430qm
Öffentl. Erschließung	2.200qm
Privatstraßen und -wege	310qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	1.035qm
Geschossfläche	2.000qm
Durchschnittl. (GFZ) städtebaulicher Wert	0,75
Öffentliches Grün	2.075qm
Anzahl der Doppelhäuser	6
Anzahl der Reihenhäuser	10
Einstellplätze	16
Besucherparkplätze	4

## VIII. Umweltbericht

### 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ramers Kamp II befindet sich grenzüberschreitend im Stadtbezirk V, Ortsteil Altenessen-Süd und im Stadtbezirk VI, Stadtteil Stoppenberg. Die Invest-Bauträger GmbH beabsichtigt, eine bisher als Hofstelle eines auslaufenden Gehöftes genutzte Fläche dem Wohnungsbau zuzuführen. Das Grundstück steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neu erschlossenen und bereits bebauten Wohngebiet „Ramers Kamp“. Die Gesamtfläche wird durchschnitten von der Gemarkungsgrenze zwischen der Gemarkung Altenessen und der Gemarkung Stoppenberg. Sie umfaßt das Flurstück 441 der Flur 24 in Altenessen und Teile der Flurstücke 311 (Abwasserkanal) und 312 der Flur 1 in Stoppenberg. Der Verfahrensbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Begrenzung der Straße Ramers Kamp,
- im Westen von der Wegeparzelle, die den Ramers Kamp mit dem Oberholzweg verbindet,
- im Süden ca. 40 m parallel zum Ramers Kamp, dann um etwa 25 m nach Norden verspringend und weiter nach Osten etwa 33m parallel zur südlichen Begrenzungslinie der Straße Ramers Kamp,
- im Osten von der westlichen Grenze des Grundstücks der städtischen Hauptschule „Am Graiengraben“.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,9 ha und ist im beiliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine durchgezogene graue Linie dargestellt.

Es sollen 16 Einfamilienhäuser als zweigeschossige Reihen- oder Doppelhäuser im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Die vorgesehenen Werte für die Baudichte liegen bei GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

Die überbaute Flächen beträgt ca. 1300 qm.

Das Plangebiet schließt südlich an die neu entstandene Wohnbebauung mit Reihenhäusern „Ramers Kamp“ an.

Östlich befindet sich das Gelände des Abzweigs der städtischen Sonderschule für Erziehungshilfen, sowie eine regelmäßig von Vereinen genutzte Turnhalle.

Südlich erstrecken sich die Ausgleichsflächen für die VEP „Ramers Kamp“, „Graitengraben“ und „Lierfeldstraße“.

Jenseits der Josef-Hoeren-Straße schließen sich ausgedehnte Freiräume mit Wald und Brachland an. Im Süden der geplanten Wohnbebauung stehen Flächen für eine Ausgleichsplanung zur Anpflanzung von Bäumen zur Verfügung.

Das Baugebiet wird erschlossen von der Straße Ramers Kamp, die östlich den Anschluß zur Josef-Hoeren-Straße herstellt und nach Westen zum Oberholzweg. Eine Durchfahrsmöglichkeit soll durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Der Ausbau des Ramers Kamp wird vom Vorhabenträger übernommen. Er dient der Erschließung des neuen Wohngebietes.

### 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

#### Umweltsituation, Klima

Das großräumig vorherrschende Klima wird durch die Windrichtung SW bestimmt. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 850-900 mm/Jahr die Jahresmitteltemperatur bei 9,0-9,5 ° C.

Für das Plangebiet ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen das Klimatop „Grünflächen-/Parkklima“ ausgewiesen. Charakteristische Merkmale dieses Klimatops sind geringe Temperaturschwankungen, die Produktion von Feuchte, die Dämpfung des Windfeldes sowie ein positives Bioklima.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand eines Bereiches mit der Einstufung Klimaschutzzone A. Diese Klimaschutzzone umfasst lokale klimarelevante innerstädtische Grün- und Parkflächen, die eine klimatische Ausgleichsfunktion erfüllen und aufgrund ihrer Oasenwirkungen einen besonderen Stellenwert als wohnnahes Erholungsgebiet mit hoher bioklimatischer Wohlfahrtswirkung aufweisen.

Mit zunehmender Bebauung findet sowohl nördlich als auch westlich des Plangebietes der Übergang zum Stadtrandklima statt. Östlich des Plangebietes erstrecken sich ausgedehnte Freiräume mit Wald und Brachland.

Nach Stilllegung der Kokerei Zollverein ist nicht mehr davon auszugehen, dass das ehemals ausgewiesene Industrieklima noch von Bedeutung ist. Die günstige mikroklimatische Ausprägung für das Wohnen ist jedoch zu relativieren wegen der Lage des Gebietes in der Emscherniederung.

#### Luftbelastung und Lufthygiene

In Relation zu den Immissionswerten der TA Luft, die zum Schutz vor Gesundheitsgefahren bzw. zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen festgelegt sind, lag die Immissionsbelastung durch Staubbiederschlag im Verfahrensgebiet im Messjahr 2000 in einem Bereich um  $0,14 \text{ g}/(\text{m}^2 \times \text{d})$  und erreichte damit den entsprechenden TA Luft-Wert nur noch zu rund 40%.

Das kommunale Entwicklungsziel hinsichtlich der Herabsetzung der Staubbiederschlags auf 40% des Immissionswertes der TA-Luft wurde damit erreicht.

Bei den metallischen Staubinhaltsstoffen Blei und Cadmium stellt sich die Situation noch günstiger dar. Mit Jahresmittelwerten von  $21 \mu\text{g Blei}/(\text{m}^2 \times \text{d})$  und  $0,4 \mu\text{g Cadmium}/(\text{m}^2 \times \text{d})$  wurden die heranzuziehenden Immissionswerte der TA Luft im Messjahr nur noch zu max. 10% erreicht.

Das Plangebiet liegt im östlichen Geltungsbereich im Stadtteilbereich 1 des Stadtteils Stoppenberg und mit seinem westlichen Geltungsbereich im Stadtteilbereich 2 des Stadtteils Altenessen-Süd. Für beide Stadtteilbereiche weist der Wärmeatlas des Energiekonzeptes der Stadt Essen –ENK– (1993) noch erhebliche Anteile nicht leitungsgebundener Energieträger (z.B. Öl/Kohle) zur Deckung des Wärmebedarfs und daraus resultierende ungünstige Emissionsbilanzen aus.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass seit Erstellung des ENK auch in den hier zu betrachtenden Stadtteilbereichen Gebäudemodernisierungen von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Hauseigentümern durchgeführt worden sind und damit auch oftmals Wärmedämmung und Modernisierung der Heizungsanlagen verbunden waren.

#### Boden und Grundwasser

Der anstehende Bodentyp ist eine Pseudogley-Braunerde, zum Teil podsoliert, aus Sandlöß (Geologisches Landesamt 1984). Sie ist stellenweise mit einer Aufschüttung aus Ziegel, Schlacke und Asche mit einer Mächtigkeit von 2,25 m überdeckt (Günster und Partner 2001).

Der vom Gutachter geschätzte höchste Grundwasserstand von 1,20 m über dem derzeit gemessenen wurde vom Amt für Umweltschutz auf der Grundlage einer langjährigen Meßreihe (Zeitraum 1975–2000) bestätigt. Da auch im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen sehr niedrige Durch-

lässigkeitsbeiwerte ermittelt wurden, ist der Untergrund für eine Versickerung der Wässer aus der Dachflächenentwässerung als nicht geeignet zu bewerten. (Stadt Essen, Amt für Umweltschutz)

### Lärm

Eine Lärmquelle im Einwirkungsbereich des Wohngebietes könnte allenfalls die vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung auf der Josef-Hoeren-Straße darstellen.

Der Abstand zur Josef-Hoeren-Straße beträgt etwa 150 m.

### Vegetation

Durch die anthropogene Nutzung zeigt die reale Vegetation des Plangebiets starke Abweichungen von der „heutigen potentiellen natürlichen Vegetation“. Dies äußert sich auch in der Zusammensetzung der Gehölzbestände: außer den alten Bäumen am Haus wird der größte Teil der Fläche von Grabeland eingenommen. Neben einigen ursprünglich standorttypischen Arten sowie Obstbäumen stocken viele typische Gartenpflanzen auf der Fläche, z.B. Flieder, verschiedene Koniferen, Liguster, Korkenzieherweide usw. Im Bereich der Gärten kommen auch in der Krautschicht zahlreiche Zierarten vor, In den Randbereichen des Plangebietes dominieren heimische Laubbäume wie Birke, E-sche und Bergahorn.

## **3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen**

### **3.1. Schutzgut Mensch**

#### **3.1.1. Überplanung menschlicher Nutzungen**

Das noch vorhandene Wohngebäude, das bereits zu einem großen Teil leer steht, mit den umgebenden Holzschuppen, entspricht nicht mehr den Vorstellungen von heutiger Wohnqualität.

Die ehemalige extensive Nutzung der Fläche als Grünland oder Grabeland wurde bereits seit einiger Zeit aufgegeben, so dass sich bereits wildwachsende Hochstauden und Krautfluren entwickelt haben.

Ein Teil des Bereiches wurde als Schafweide genutzt.

Durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und dazu gehörigen Gärten wird eine zeitgemäße Wohnqualität für Familien erreicht, für die nach wie vor großer Bedarf stadtnah und trotzdem in grüner Umgebung vorhanden ist.

#### **3.1.2 Lärm**

Von dem Wohnbereich werden keine Geräusche ausgehen. Durchgangsverkehr wird durch Unterbrechung der Fahrmöglichkeit auf der Straße Ramers Kamp vermieden. Sonstiger störender Lärm von außerhalb ist nicht zu erwarten.

#### **3.1.3 Schadstoffeintrag Luft**

Das Plangebiet liegt im östlichen Geltungsbereich im Stadtteilbereich 1 des Stadtteils Stoppenberg und mit seinem westlichen Geltungsbereich im Stadtteilbereich 2 des Stadtteils Altenessen-Süd. Für beide Stadtteilbereiche weist der Wärmeatlas des Energiekonzeptes der Stadt Essen –ENK– (1993) noch erhebliche Anteile nicht leitungsgebundener Energieträger (z.B. Öl/Kohle) zur Deckung des Wärmebedarfs und daraus resultierende ungünstige Emissionsbilanzen aus. Es ist jedoch davon auszugehen, dass seit Erstellung des ENK auch in den hier zu betrachtenden Stadtteilbereichen Gebäu-

demodernisierungen von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Hauseigentümern durchgeführt worden sind und damit auch oftmals Wärmedämmung und Modernisierung der Heizungsanlagen verbunden waren.

Es ist zu vermuten, dass sich die aus der Wärmeversorgung resultierenden Emissionen weiter verringert haben und die Emissionsbilanzen für beide Stadtteilbereiche heute günstiger ausfallen dürften. Die geplante Bauweise wird diese Entwicklung unterstützen.

### 3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Der größte Teil der Fläche wird von einer Fettweide sowie zur Zeit bereits brachliegenden Flächen eingenommen. Diese Flächen werden gering bewertet. Dagegen erreichen die verstreuten Gehölzbestände höhere Biotopwerte; dies gilt insbesondere für die sehr alten Einzelbäume in den Kriterien „Wiederherstellbarkeit“, „Gefährdung“ und „Vollkommenheit“. Auch bei einer Berücksichtigung der Standorte der Bäume bei der Planung der Stellung der Gebäude, kann ein Erhalt der Bäume nicht gewährleistet werden, einerseits weil die Nutzbarkeit der privaten Reihenhäusgärten durch die großen Bäume nicht gegeben wäre, andererseits weil die Geländehöhen verändert werden müssen. Daher wird durch entsprechende Ersatzpflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft ein Ausgleich geschaffen.

(Zur Biotopenbewertung siehe auch Ingolf Hahn, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Juni 2004)

#### 3.2.1 Natürliche Vegetation:

Durch die anthropogene Nutzung zeigt die reale Vegetation des Plangebietes starke Abweichungen von der „heutigen potentiellen natürlichen Vegetation“. Dies äußert sich auch in der Zusammensetzung der Gehölzbestände: neben einigen ursprünglich standorttypischen Arten stocken viele typische Gartenpflanzen auf der Fläche, z.B. Flieder, verschiedene Koniferen, Liguster, Korkenzieherweide etc.. Im Bereich des ehemaligen Gartens kommen auch in der Krautschicht zahlreiche Zierarten vor.

Der Siedlungsrand wird lediglich um die Breite einer Häuserzeile mit geringer Grundstückstiefe in die Landschaft verschoben; daher ist das Verhalten freilebender Tierarten kaum betroffen. Außerdem wird durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Schaffung einer Obstwiese für Vögel und Kleingetier neuer Lebensraum geschaffen.

#### 3.2.2 Schutzflächen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes oder eines Landschaftsplanes.

#### 3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ändert sich nachhaltig, aber durch die ordnende architektonische Gestaltung der Gebäude und ihre Einbindung in die vorhandene Bebauung wie auch in die Landschaft, sowie durch die Bepflanzung und die sorgfältige Gestaltung des Außenraumes insbesondere im Vorgartenbereich soll eine optische Verbesserung des Umfeldes erreicht werden. Die Verbindung der nördlich des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung zur offenen Landschaft bleibt erhalten durch Schaffung eines Fuß- und Radweges auf der Parzelle des Abwasserkanals.

#### 3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

Die unter 3.2.3 genannte Verbindung führt nach Süden aus der Siedlung heraus in eine ortstypische Parklandschaft, die durch die Summe der Ausgleichsmaßnahmen für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Lierfeldstraße“, „Graitengraben“ sowie „Ramers Kamp“ und „Ramers Kamp II“ mit Aufforstungen und Obstwiesen gestaltet wurden bzw. noch geschaffen werden.

Spiel- und Sportanlagen befinden sich in erreichbarer Nähe.

### 3.3. Schutzgut Boden

Der anstehende Bodentyp ist eine Pseudogley-Braunerde, zum Teil podsoliert, aus Sandlöß (Geologisches Landesamt 1984). Die Bodenoberfläche ist durch die bisher bereits vorhandene anthropogene Nutzung (befahrbare Hofflächen) stark verändert.

Der westliche Bereich der Fläche wird von der digitalen Bodenbelastungskarte als Areal mit noch naturnahen Bodenverhältnissen ausgewiesen. Derartige Böden sind nach §1 BBodSchG. hinsichtlich der Beeinträchtigung ihrer natürlichen Funktionen wie z.B. als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen §2 (2) 1a BBodSchG) soweit wie möglich zu schützen.

Dieser Bereich umfasst zwar fast 45 % des gesamten Plangebietes, wird jedoch nur entlang der Straße bebaut. Der weitaus größte Teil ist als Garten oder Obstwiese festgesetzt und wird somit in seinen natürlichen Funktionen weitgehend erhalten.

Das Reihenhaus ist die sparsamste Form des Ein- oder Zweifamilienhauses in Bezug auf die Bodenversiegelung. Für die übrigen Versiegelungsflächen setzt der Bebauungsplan enge Grenzen.

### 3.4. Schutzgut Wasser

#### 3.4.1 Veränderungen des Oberflächenwassers

Bei der hydrologischen Untersuchung (Günster & Partner 2001) wurden in beiden Rammkernsondierungen im Bereich des VEP „Ramers Kamp II“ klopfnasse Bereiche aufgeschlossen. Diese beginnen in der Schichteinheit II ab 2m unter GOK. Der Grundwasserflurabstand betrug im Juni 2001 2,63 m. Ein Anstieg des Grundwassers ist nach lang andauernden niederschlagsreichen Perioden zu erwarten. Als langjähriger Höchststand muss deshalb von einem Grundwasserstand bis zu 1,20 m über dem gemessenen ausgegangen werden.

Der Untergrund weist verhältnismäßig geringe Durchlässigkeitswerte auf. Nach ATV-Richtlinie ist die Versickerungsfähigkeit des gewachsenen Bodens für die Versickerung des anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers nicht ausreichend. Daher ist nach eingehenden Untersuchungen geplant, das anfallende Regenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

#### 3.4.2 Veränderung des Grundwassers.

Durch die Geringfügigkeit des Eingriffs ist nicht mit einer Veränderung des Grundwasserspiegels oder einer Beeinträchtigung der Gewässer zu rechnen.

### 3.5. Schutzgut Luft

Eine Beeinträchtigung der Lufthygienischen Situation ergibt sich aus den Bereichen „Hausbrand/Gebäudebeheizung“ und „Individualverkehr.“

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen und damit umzusetzenden Energieeinsparverordnung und der geringen Zahl der vorgesehenen Einfamilienhäuser ist zu erwarten, dass die aus der Beheizung der Häuser resultierende Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Außerdem soll durch die Verwendung abgasarmer Energien die Entstehung von Abgasen aus der Beheizung der Gebäude vermieden werden.

Auch die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Zunahme des Individualverkehrs und damit auch der Kfz bedingten Luftverunreinigungen wird bei der Realisierung von 16 Einfamilienhäusern lediglich zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung führen.

### 3.6. Schutzgut Klima

Mit der Realisierung des Vorhabens werden Gehölzbestände beseitigt, der Flächenanteil reduziert und es geht Verdunstungsfläche verloren. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der mikroklimatischen Verhältnisse resultiert aus der aus der Erwärmung und Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der geplanten Bebauung sowie der notwendigen Zufahrten und Wegeflächen. Darüber hinaus fallen die bislang nicht bebauten Flächen des Plangebietes in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsflächen, als wohnnahe Erholungsflächen sowie als Vernetzungsstruktur mit umliegenden Grün- und Freiflächen fort, da sie als bebauten Flächen dem Klimatop Stadtrandklima zuzuordnen sind.

Die durch die geplante Bebauung bisheriger Freiflächen zu erwartenden stadtklimatologischen Auswirkungen werden sich vorwiegend auf der Fläche selbst in Form einer Temperaturerhöhung und in einer Reduzierung der Feuchtigkeitsverhältnisse bemerkbar machen und keine weitreichenden Wirkungen haben.

Durch den vergleichsweise geringen Eingriff und die geringe Versiegelung behält das Plangebiet seine klimatische und lufthygienische Funktion. Durch die vorhandenen großen Freiflächen im weiteren Umfeld ist keine negative Einwirkung auf das örtliche Klima zu erwarten.

### 3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Denkmale oder sonstige schützenswerte Objekte sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Wirtschaftliche Werte werden nicht vernichtet.

### 3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

## 4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine weiteren alternativen Bebauungsmöglichkeiten untersucht, da wegen der langgestreckten Entwicklung des Baugebietes sich keine andere Lösung für eine Bebauung anbietet.

## 5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## 6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

### Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Die beabsichtigte Bebauung mit 16 zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern stellt eine Ergänzung der fertiggestellten und bereits vollständig bezogenen Siedlung „Ramers Kamp“ dar. Sie besteht aus einer Hausreihe entlang der vorhandenen Straße.

### Beschreibung der Umwelt:

Nördlich befinden sich Wohnbereiche, südlich freie Landschaft, die für Ausgleichsmaßnahmen genutzt wird. Das Plangebiet umfasst westlich Grünland, östlich ehemals Grabeland, das aber bereits aufgegeben wurde, so dass sich Hochstauden- und Krautfluren entwickelten. Mittig ein altes Wohnhaus mit umgebenden Holzschuppen und altem Baumbestand (Kastanie, Esche, Birne) und ein aufgegebener Garten mit Weißdorn- und Ligusterhecke, der zuletzt als Schafweide diente.

### Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen durch sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	Keine Beeinträchtigung durch die Neubebauung auf die vorhandenen Wohnsiedlungen sowie gutes Umfeld für die Zuziehenden in Anbetracht der Naturnähe und der guten Ausstattung des Umfeldes im Versorgungsbereich.
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Wegen der geringen Größe des Plangebietes am Siedlungsrand (0,9ha) mit geringem Versiegelungsgrad und hohem Grünanteil (Obstwiese) keine nennenswerten Auswirkungen.
Schutzgut Boden	Die Bodenoberfläche ist durch die bisher vorhandene anthropogene Nutzung (befahrbare Hofflächen) im überwiegenden Bereich bereits stark verändert. Der westliche Bereich der Fläche wird von der digitalen Bodenbelastungskarte als Areal mit noch naturnahen Bodenverhältnissen ausgewiesen. Der weitaus größte Teil dieser Fläche ist als Garten oder Obstwiese festgesetzt und wird somit in seinen natürlichen Funktionen weitgehend erhalten.
Schutzgut Wasser	Durch den geringen Eingriff ist nicht mit einer Veränderung des Grundwasserspiegels oder einer Beeinträchtigung der Gewässer zu rechnen.
Schutzgut Luft	Die Entstehung von Abgasen aus der Beheizung der Gebäude soll vermieden oder verhindert werden durch die Verwendung abgasarmer Energien und durch Einsatz moderner Technik mit dem Ziel der Luftverbesserung. Dies ergibt sich aus der seit dem 01.02.2002 geltenden EnEV.
Schutzgut Klima	Durch die vorhandenen großen Freiflächen im weiteren Umfeld ist keine negative Einwirkung auf das örtliche Klima zu erwarten..

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Kultur- oder schützenswerte Sachgüter sind nicht betroffen.
---------------------------------	---

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

Wegen der langgestreckten Entwicklung des Baugebietes entlang der vorhandenen Straße bietet sich keine andere Lösung für eine Bebauung an.

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

### **IX. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die vom Vorhabenträger für den Wohnungsbau vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Essen nicht als Wohnbaufläche dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Änderungsbereich im Westen als „allgemeine Grün- und Freifläche“ und im Osten als "Fläche für die Forstwirtschaft" dar. Daher ist es erforderlich, parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die gesamte Flächen liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 19. Ein Verfahren zur Teillöschung ist daher erforderlich. Dieses wurde durch den Kommunalverband (KVR) bereits in Aussicht gestellt.

## X. Kosten und Finanzierung

Die Invest-Bau-träger GmbH als Vorhabenträger wird Eigentümer der Flurstücke 441 Flur 24 in Altenessen und von Teilen der Flurstücke 311 (Abwasserkanal) und 312 der Flur 1 in Stoppenberg, insgesamt ca. 5720 qm.

Der V+E- Plan umfasst außer den privaten Grundstücken auch die öffentliche Straßenparzelle Ramers Kamp.

Der Ausbau der öffentlichen Straße Ramers Kamp wird vom Investor in Abstimmung mit der Stadt Essen durchgeführt. Der Ausbau durch den Vorhabensträger und die Übernahme der Straße durch die Stadt Essen werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Der Fuß- und Radweg wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgestattet.

Die Kosten für Ersatz und Ausgleich von Natur und Landschaft werden vom Investor und der Grundstückseigentümerin getragen. Die erforderliche externe Ersatzaufforstung (2.500 m<sup>2</sup>) wird zusammen mit der Ersatzaufforstung des V+E-Planes 16/02 „Lierfeldstraße“ in Essen- Kettwig „Im Mühlenfeld“ geregelt.

Die Maßnahme wird entsprechend der Fristsetzung im Durchführungsvertrag zügig durchgeführt und abgeschlossen.

Geschäftsbereich  
für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereichsvorstand

Amtsleiter