

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14
„Stankeitstraße / Altenessener Straße“

Stadtbezirk: V

Stadtteil: Altenessen-Süd

Begründung

vom: 22.04.2015

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT
ESSEN

Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	5
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
3.	Sonstige Planungen	8
V.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Denkmalschutz	9
3.	Verkehr	9
4.	Technische Infrastruktur	10
4.1.	Entwässerung	10
4.2.	Versorgung	10
5.	Soziale Infrastruktur	10
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
7.	Kampfmittel	11
8.	Altlastenverdachtsflächen	11
9.	Immissionen	11
VI.	Vorhaben- und Erschließungsplan	13
1.	Entwurfsbeschreibung	13
2.	Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhäuser AG	14
3.	Erschließung	15
4.	Freiraumgestaltung	16
VII.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	18

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
1.4.	Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	19
1.5.	Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO / § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)	20
1.6.	Hauptentsorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	20
1.7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
1.8.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
1.9.	Natur und Landschaft	23
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)	23
2.1.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)	23
3.	Kennzeichnungen	24
4.	Hinweise	24
4.1.	Relevante Unterlagen	24
4.2.	Gutachten	25
4.3.	Satzungen der Stadt Essen	25
4.4.	Umgang mit Bodendenkmälern	25
4.5.	Einleitung von Grundwasser	26
4.6.	Umgang mit Niederschlagswasser	26
4.7.	Kampfmittel	26
4.8.	Altlastenverdachtsflächen	26
4.9.	Überwachungsbedürftige Abfälle	26
4.10.	Mischwassersammelkanal	27
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	28
IX.	Umweltauswirkungen	29
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	35
XI.	Bodenordnung	36
XII.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	37
XIII.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	38
XIV.	Kosten und Finanzierung	39

I. Räumlicher Geltungsbereich

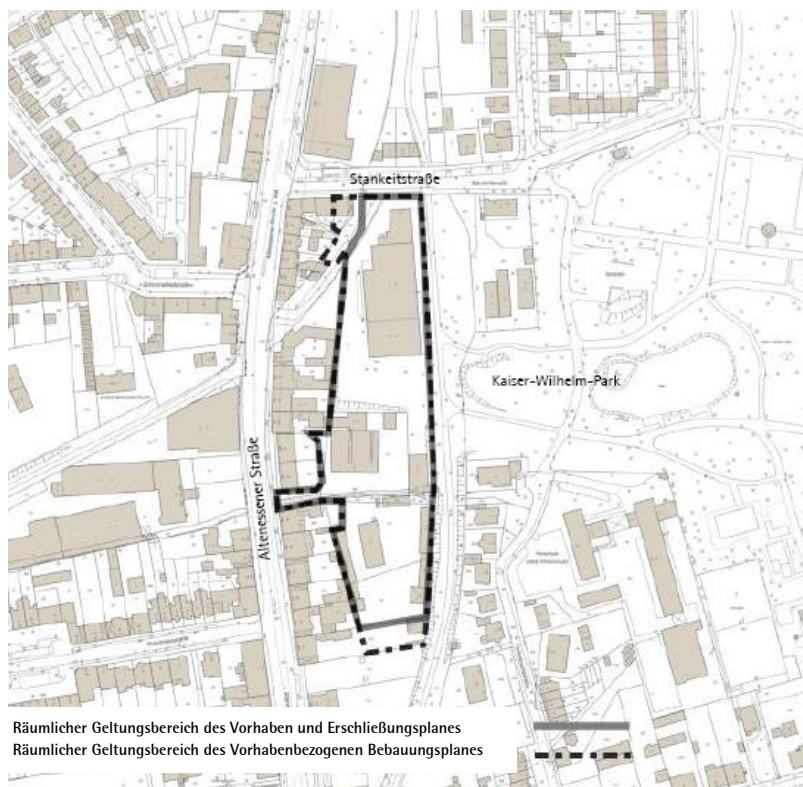
Das Vorhabengebiet liegt im Stadtbezirk V, Altenessen-Süd im Übergangsbereich des von Wohn- und Gewerbenutzung geprägten Umfelds der Altenessener Straße und des östlich angrenzenden Geländes des Kaiser-Wilhelm-Parks. Das Grundstück war Bestandteil des ehemaligen Güterbahnhofs Altenessen und diente nach Auslaufen der bahnbezogenen Nutzungen als Möbellager. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen waren teilweise Gewerbebetriebe angesiedelt, die innerhalb des vorgesehenen Planbereiches jedoch mittlerweile aufgegeben wurden. Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche liegt daher brach.

Der aufzustellende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) umfasst die Flächen, die sich in der Verfügungsberechtigung der Deutschen Reihenhaus AG befinden. Der Geltungsbereich des VEP umfasst ca. 1,46 ha und wird in etwa begrenzt durch

- die Stankeitstraße im Norden,
- den Kaiser-Wilhelm-Park im Osten,
- die nördliche Grenze des Grundstückes Altenessener Straße 242 im Süden,
- die östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Altenessener Straße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst dagegen weitere, nicht im Geltungsbereich des VEP liegende Grundstücke, für die ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht. Hierzu gehört im Süden das Grundstück Altenessener Straße 242a, für das die planungsrechtliche Bestätigung des vorhandenen Gebäudes erfolgen soll, sowie im Norden das Grundstück Stankeitstraße 4 einschließlich der östlich angrenzenden Zuwegung zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Gebäudezeile im Kreuzungsbereich Altenessener Straße / Stankeitstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1,59 ha und wird in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt.



ohne Maßstab

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Grundstücke im Vorhabenbereich liegen derzeit weitgehend brach. Insbesondere das ehemalige Güterbahnhofsgebäude, welches zwischenzeitlich durch einen Möbelmarkt genutzt wurde, stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Das Gebäude selbst ist in Teilen bereits eingestürzt und insbesondere vom angrenzenden Kaiser-Wilhelm-Park aus tritt der Planbereich als optischer Mangel deutlich in Erscheinung.

Entsprechend der überwiegenden Prägung des städtebaulichen Umfeldes wird eine Nachnutzung der ehemals vorhandenen, gewerblichen Nutzungen durch die planungsrechtliche Entwicklung eines Wohngebietes angestrebt. Diese Umnutzung fügt sich im Rahmen der Innenentwicklung in die städtebauliche Umgebung ein und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stützung und Stärkung des Wohnstandortes Altenessen-Süd.

Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen in der Stadt zu wohnen.

Vorhabenträger ist die Deutsche Reihenhäuser AG mit Sitz in Köln, die die Verfügungsberechtigung über das Grundstück hat. Die Deutsche Reihenhäuser AG ist ein deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger für Wohnparks mit Reiheneigenheimen im Bereich des kostensparenden Bauens und strebt eine entsprechende Bebauung mit 59 Hauseinheiten an.

Grundlegender Planungsanlass ist daher das Vorhaben des Investors Deutsche Reihenhäuser AG, welches Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Auf der Grundlage der abgestimmten Planung verpflichtet sich der Vorhabenträger in dem mit der Stadt Essen geschlossenen Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Frist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Auf Antrag der Deutschen Reihenhäuser AG, Köln vom 17.02.2014 hat der ASP in seiner Sitzung am 03.04.2014 beschlossen, dass das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingeleitet werden soll.

2. Entwicklungsziele

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Der Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Stadt bereits vorhanden sind.

Die zentrale Lage des Plangebietes und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der geplanten Reihenhäuserbebauung bei gleichzeitiger Aufwertung des heute vorzufindenden städtebaulichen Raumes.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Entwicklung eines ganzheitlich gestalteten Wohngebietes für Einfamilienhäuser in Form von 59 Reiheneigenheimen auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Altenessen.
- Erhöhung der Wohneigentumsquote für breite Bevölkerungsschichten.

- Schaffung von innenstadtnahem Wohneigentum mit einem attraktiven Preis-/ Leistungsverhältnis.
- Anbindung der privaten inneren Erschließung an die Altenessener Straße und an die Stankeitstraße.
- Einrichtung eines Gemeinschaftsplatzes im westlichen Planbereich als Kommunikationsort der Siedlung.
- Anbindung der von der Altenessener Straße ausgehenden Grünverbindung mit Fuß-/ Radweg über eine neue Grünfläche zum Kaiser-Wilhelm-Park.
- Schaffung von weiteren Übergängen aus dem Wohngebiet zum benachbarten Kaiser-Wilhelm-Park

III. Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Flächen mit nicht mehr benötigten aber erschlossenen Nutzungen sollen im Zuge der Nachverdichtung für eine Wohnbebauung verfügbar werden.
- Das geplante Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten vor.
- Die zulässige Grundfläche des geplanten Vorhabens beträgt weniger als 20.000 m².

Die besonderen Merkmale dieser Verfahrensart sind u. a.:

- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes. (Grundsätzlich sind die materiellen, inhaltlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die gleichen wie an einen „normalen“ Bebauungsplan. Auch hier werden die Umweltbelange untersucht und im Rahmen des Verfahrens in die Abwägung eingestellt. Es wird aber nach dem Willen des Gesetzgebers auf die formale Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.)
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als i.S.d. §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sowohl die flächennutzungsplanerische als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes „allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Auf bauleitplanerischer Ebene stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „Wohnbauflächen“ dar. Der vorgesehene Bebauungsplan kann damit aus dem regionalen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Bebauungspläne

Der Planungsbereich ist Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes 7/95 "Altenessener Straße/Kaiser-Wilhelm-Park". Die hier formulierten Planungsziele stimmen grundsätzlich mit den Entwicklungszielen des beschriebenen Vorhabens überein. Allerdings sind die konkreten Festsetzungen nicht als Grundlage für die Realisierung des Vorhabens geeignet, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Stadt Essen beabsichtigt daher auf Antrag des Vorhabenträgers, der Deutschen Reihenhäuser AG, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), um mit diesem Planverfahren die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Wohnbebauung zu schaffen.

3. Sonstige Planungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des integrierten Entwicklungskonzeptes „Soziale Stadt“ Essen Altenessen-Süd/Nordviertel

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Essen, zentral im Stadtteil Altenessen-Süd gelegen. Es handelt sich im Wesentlichen um den Innenbereich einer Blockrandbebauung, der zwischen der Altenessener Straße und dem Kaiser-Wilhelm-Park gelegen ist.

Dort befanden sich neben dem ehemaligen Güterbahnhofsgebäude eine Gärtnerei und eine Garagenanlage. Das Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand und eine optische Beeinträchtigung dar. Es ist in Teilen bereits eingestürzt und bietet auch konkretes Gefährdungspotenzial, da Einzäunungen regelmäßig zerstört werden. Da auch die Gärtnerei nicht mehr betrieben wird, liegt das Plangebiet mit Ausnahme der Garagen, die zum Teil noch genutzt werden, weitgehend brach. Weitere verfallene Schuppen, z.T. ausgebrannte Gebäude bestimmen das Erscheinungsbild.

Im Umfeld des Neubauvorhabens ist insbesondere die drei-bis viergeschossige Blockrandbebauung entlang der Altenessener Straße und der Stankeitstraße prägend. Hier ist eine klassische Mischnutzung innerhalb der Gebäude vorzufinden mit einer Zonierung von Einzelhandel oder gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Insgesamt ist der Stadtraum, entsprechend der Lage im zentralen Bereich des Stadtteils, von einer dichten Bebauungsstruktur geprägt.

Der zentrale Versorgungsbereich (B-Zentrum) Altenessen/Allee-Center ist lediglich ca. 800 m entfernt. Unmittelbar nördlich an das Verfahrensgebiet angrenzend liegt der Versorgungsbereich (E-Zentrum) Altenessener Straße, der die Grundversorgung des täglichen Bedarfes sicherstellt.

Südlich des Plangebietes, ca. 600 m entfernt, liegt das D-Zentrum Bahnhof Altenessen. Mit der Entwicklung des Projektes „Altenessen Süd-Karree“ wird das Zentrum durch die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in ansprechender städtebaulicher Qualität deutlich gestärkt und dient ebenfalls der Nahversorgung.

2. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale.

3. Verkehr

Über die Altenessener Straße besteht eine sehr gute Einbindung an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz und das weiterführende regionale Straßennetz. Die Innenstadt ist in ca. vier Kilometern erreichbar, die Entfernung zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt der A 42 beträgt ca. drei Kilometer. Das Plangebiet soll für den motorisierten Verkehr über die Stankeitstraße und eine direkte Zufahrt (zwischen Schonnefeld- und Pielstickerstraße) an die Altenessener Straße angebunden werden.

Im Einmündungsbereich der Stankeitstraße in die Altenessener Straße liegt der Zugang zur U-Bahn Haltestelle „Kaiser-Wilhelm-Park“. Mit den U-Bahnlinien U11 und U17 mit attraktiver Bedienungsdichte sind die Innenstadt und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten direkt zu erreichen. Auch der zentrale Versorgungsbereich Altenessen/Allee-Center ist lediglich eine Haltestelle entfernt. Zudem verkehren dort die Buslinien 162 und 172. Insgesamt ist eine attraktive Erschließung des Baugebietes durch den ÖPNV gegeben, der durch die Nachtbuslinie NE 1 vervollständigt wird.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vom geplanten Baugebiet aus gut zu Fuß oder per Rad erreichbar. Hierbei sind insbesondere die separat auf ehemaligen Bahntrassen geführten Fuß- und Radwege zu erwähnen, die ein komfortables Fahren ermöglichen. Östlich des Plangebietes im Kaiser-Wilhelm-Park verläuft ein Radweg des Haupttroutennetzes Essen.

Im fußläufigen Umfeld des geplanten Baugebietes befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, ÖPNV-Haltestellen, Parkanlage u.a.). Die Trennwirkung der Altenessener Straße wird durch Lichtzeichenanlagen sowie eine kreuzungsfreie Unterquerung im Bereich der U-Bahnhaltestelle abgedämpft.

Es stehen separat geführte gemeinsame Fuß- und Radwege (ehemalige Bahntrassen) sowie separate Fußwege im Kaiser-Wilhelm-Park zur Verfügung.

4. Technische Infrastruktur

4.1. Entwässerung

Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden, anthropogen überformten Böden grundsätzlich nicht vorgesehen. Auch ist eine ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer nicht in einem zumutbarem Rahmen möglich. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

Das Plangebiet wird durch einen Mischwassersammelkanal in West-Ost-Richtung gequert. Ausschließlich in diesen Kanal, der das Plangebiet innerhalb der geplanten Zufahrtsstraße quert, soll das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser eingeleitet werden. Weitere Festlegungen (z.B. hinsichtlich der konkreten Anschlussstellen) werden erforderlichenfalls im Zuge der weiteren Ausbauplanung des Kanalnetzes erfolgen.

Das auf dem innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Fuß- und Radweg anfallende Niederschlagswasser soll in die parallel verlaufenden Grünflächen ablaufen. Durch die Regelungen des Durchführungsvertrages wird sichergestellt, dass die Grünflächen parallel zum Radweg unbelastete, kulturfähige Böden haben und eine Ableitung des Regenwassers in diese gefahrlos möglich ist.

Für die innerhalb des Plangebietes liegende Bestandsbebauung Altenessener Straße 242a und Stankeitstraße 4 erfolgt keine Änderung der entwässerungstechnischen Situation.

4.2. Versorgung

Aufgrund der innerstädtischen und verdichteten Lage ist eine Einbindung des Plangebietes in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation gegeben.

Die Wasserversorgung wird durch eine neu zu verlegende Trinkwasser-Hausanschlussleitung DN80 sichergestellt. Für Spül- und Wartungsvorgänge werden 2 Unterflurhydranten in die Trinkwasserleitung eingebaut; aus diesen kann die Feuerwehr im Notfall ausreichend Trinkwasser für Löschzwecke entnehmen.

5. Soziale Infrastruktur

Im Stadtteil Altenessen-Süd befinden sich die entsprechenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. So sind im Umkreis von 300 und 600 m mehrere Kindertagesstätten und Schulen (Grundschulen, Realschule, Gymnasium) erreichbar.

Spiel- und Bolzplätze für Kinder verschiedenster Altersgruppen finden sich im Kaiser-Wilhelm-Park, der unmittelbar östlich an den Planbereich angrenzt.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und liegt derzeit brach. Dort haben sich jedoch bereits Vegetationsstrukturen entwickelt. Ein Teil der Bäume im Plangebiet fällt unter die Baumschutzsatzung. Für diese Bäume, die gefällt werden müssen, wird im Plangebiet oder außerhalb Ersatz geschaffen.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) untersucht, ob durch die Planung eine Betroffenheit der sogenannten planungsrelevanten Arten zu erwarten ist. Dieses ist unter der Voraussetzung der Berücksichtigung einzelner Schutzmaßnahmen (ausführlich siehe dazu Kapitel IX.2) nicht zu befürchten.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Kaiser-Wilhelm-Park, der mit dem Plangebiet verbunden wird. So bietet der Park eine Freizeit- und Erholungsfunktion für das künftige Wohngebiet.

7. Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Einen entsprechenden Hinweis, wie mit möglicherweise auftretenden Kampfmitteln umzugehen ist, enthält der Bebauungsplan.

8. Altlastenverdachtsflächen

Im städtischen Altlastenkataster sind für das Plangebiet drei Eintragungen vermerkt. Teile des nördlichen Planbereiches (Flurstücke 145 und 157) sind unter der Bezeichnung „ehem. Bahnanlage, zwischen Bf. Altenessen und Güterbahn Rheinisch“, Kataster-Nr. 25/3.34, erfasst. Hiervon wird insbesondere das vorhandene Gebäude des sog. Möbelbahnhofs erfasst.

Im nordwestlichen Randbereich der Verfahrensfläche ist ein kleiner Teilbereich einer weiteren altlastenverdächtigen Fläche vorhanden. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des Geländes „ehem. Bahnanlage Altenessen-Vogelheim (östlicher Teil), der mit der Kataster-Nr. 25/3.28 geführt wird.

Im südlichen Teil des Verfahrensgebietes ist ein Teilbereich des Flurstücks 166 im Kataster über altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Bezeichnung „ehem. Betriebstankstellen Firma Möhlenbruch“ mit den Kataster-Nummern 25/5.20 und 25/5.26, erfasst.

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden gegebenenfalls noch vorhandene Verunreinigungen durch den Vorhabenträger bereinigt. Eine entsprechende Verpflichtung wird der Durchführungsvertrag enthalten, der vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Essen und der Deutschen Reihenhaus AG geschlossen wird.

Eine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB ist daher insgesamt nicht erforderlich; allerdings wird ein informativer Hinweis auf die Altlastenverdachtsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Immissionen

Durch das Gutachterbüro accon Köln GmbH wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Die

Verkehrsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, werden hauptsächlich von der Altenessener Straße und in untergeordnetem Umfang von der Stankeitstraße verursacht.

Betrachtet wurde im Gutachten die durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen hervorgerufene Geräuschbelastung. Die Verkehrslärmimmissionen wurden entsprechend der RLS-90 ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass es innerhalb des Plangebietes großflächig zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Siehe auch Kap. VII. 1.8 und IX. 1.

Die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe (Einzelhandel, Gaststätten) in der Erdgeschosszone an der Altenessener Straße liegen in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und unterliegen damit auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke. Konflikte zwischen diesen Nutzungen und der neu geplanten Wohnbebauung, auch bei Ausweisung eines Reinen Wohngebietes, sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

VI. Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Entwurfsbeschreibung

Für das Bauvorhaben wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Demnach ist auf dem 14.636 qm großen Vorhabengebiet (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) die Errichtung von insgesamt 59 Hauseinheiten zur Wohnnutzung vorgesehen. Die Nutzung von Räumen für freie Berufe ist aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Es werden insgesamt 17 Häuser mit 116 qm und 42 Häuser mit 141 qm Wohnfläche angeboten. Der städtebauliche Entwurf sieht ausschließlich eine Reihenhausbebauung vor, die mit zwei Vollgeschossen, Satteldach und einer Dachneigung je nach Haustyp von 35° und 34° realisiert wird. Garagen werden mit Flachdächern ausgeführt.

Es sollen folgende Haustypen realisiert werden:

Haustyp 116 Anzahl WE: 17	Wohnfläche 116 qm 2 Vollgeschosse Dachneigung 34°
Haustyp 141 Anzahl WE: 42	Wohnfläche 141 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35°

Der Charakter der bestehenden Straßenrandbebauung an der Stankeitstraße wird weitergeführt, so dass eine städtebauliche Integration des Plangebietes in die Umgebung stattfindet. Als Grundgerüst für das ca. 250 m lange und verhältnismäßig schmale Baugrundstück wird eine private Haupterschließungsachse von Norden nach Süden angelegt, welche die städtebauliche Grundkonfiguration vorgibt. Diese Erschließungsachse mündet im Norden in die Stankeitstraße und bindet über eine von der Nord-Süd-Verbindung ausgehende Achse an die Altenessener Straße an. Über die private Erschließungsfläche wird auch ein Bezug zum östlich benachbarten „Kaiser-Wilhelm-Park“ geschaffen. Ein öffentlich zugänglicher Fuß- und Radweg, der an die von der Altenesser Straße ausgehende, bestehende Wegeverbindung anbindet, wird über das Vorhabengebiet verlaufend an die öffentliche Parkanlage anschließen.

Die 9 geplanten Gebäudegruppen bestehen aus vier bis maximal neun Reiheneigenheimen und sind vorwiegend nach Süden orientiert. Die West-Ost-Stellung der Gebäudegruppen wird im gesamten Vorhabengebiet kontinuierlich weiterverfolgt, so dass eine einheitliche, klare städtebauliche Struktur entsteht. Auf eine optimale Belichtung der privaten Gärten wird Wert gelegt. Lediglich eine Gebäudezeile am von der Altenessener Straße ausgehenden Erschließungsast weist Nordgärten auf, um eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte bauliche Fassung des Straßenraumes zu ermöglichen. Durch die Ausrichtung wird von jeder Wohneinheit ein direkter Sichtbezug zum Kaiser-Wilhelm Park geschaffen. Die strenge Ost-Westausrichtung der Baukörper bietet zudem optimale nach Süden ausgerichtete Solarfassaden.

Bei der Konzeption der Systemreihenhäuser verzichtet der Vorhabenträger bewusst auf eine Unterkellerung als kostensparender Vorteil, ohne dass die Wohnqualität hierdurch gemindert wird. Durch Abstellräume, einen Spitzboden sowie ein Gartenhaus als Kellerersatzraum werden ausreichend Lager- und Abstellflächen geschaffen.

2. Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhäuser AG

Die Konzeption des Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser AG beruht auf zwei grundsätzlichen Säulen. Diese sind das innovative Energiekonzept und daraus wesentlich folgend die Umsetzung auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG).

Wohnpark als Eigentümergemeinschaft

Die Grundstücksflächen des Wohnparks werden nicht real nach den einzelnen Hauseinheiten aufgeteilt, sondern im Gegenteil insgesamt –soweit möglich– zu einem Grundstück zusammengefasst. Die künftigen Erwerber der Hauseinheiten (Sondernutzungsrecht) bilden eine Eigentümergemeinschaft. Insofern ist das Konzept mit dem von klassischen Eigentumswohnungen vergleichbar.

Der Vorhabenträger übergibt neben den Hauseinheiten selbst alle vorstehend beschriebenen Bestandteile des Wohnparks mit Erschließungsanlagen, Technikzentrale, Abfalltonnenabstellplätzen sowie allen sonstigen Gemeinschaftsanlagen, etc. an die Eigentümergemeinschaft. Diese bildet wiederum entsprechende Rücklagen zur dauerhaften Unterhaltung und bedarfsgerechten Instandhaltung aller Anlagen. Idealerweise fallen auch die Flächen der inneren Erschließung in den Besitz der Eigentümergemeinschaft, insbesondere zur Unterbringung des gemeinschaftlichen Leitungsnetzes der privaten Ver- und Entsorgung. Insgesamt hat dies den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für diese Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Die Qualität der städtebaulichen Gestaltung ergibt sich auf dieser Grundlage durch die vollständige Erstellung der Hauptgebäude mit Terrassen, Terrassentrennwänden, etc., aller Nebenanlagen mit Gartenhäusern und Einzelgaragen, aller Gemeinschaftsanlagen mit Technikzentrale, Abfalltonnensammelplätze und Gemeinschaftsgaragen sowie aller Erschließungsflächen und Freianlagen einschließlich gliedernder Begrünung, insbesondere durch Heckenpflanzungen im Rahmen eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes durch den Vorhabenträger. Ein künftiger gestalterischer „Wildwuchs“ bezogen auf Form und Materialien kann damit insgesamt bei der Umsetzung des Wohnparks nachhaltig ausgeschlossen werden, da wesentliche Änderungen nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft zulässig sind.

Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale insbesondere für die Wärme- und Stromerzeugung (Kraft-Wärme-Kopplung), aber auch für die Verteilung der Anschlüsse für Telekommunikation und sonstige Medien, einschließlich Satellitenempfang. Damit entfallen z. B. auf den einzelnen Hausdächern die teilweise trotz möglichem Kabelanschluss noch notwendigen Antennenanlagen. Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt über ein eigenes Strom-, Wärme- und Mediennetz bis zu den Hausübergabestationen der einzelnen Häuser. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und hinsichtlich der Wärmeversorgung energetisch vorteilhafter als eine Einzelversorgung für jedes Haus. Der Primärenergieverbrauch der Einzelgebäude auf der Grundlage dieses Energieversorgungskonzeptes liegt in hohem Maße unterhalb des Verbrauches konventionell angeschlossener Einfamilienhäuser. Durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage werden deutliche Kosten- und Energieeinsparungen erzielt. Die Häuser erfüllen den „Energieeffizienz 70 / EnEV 2009 – Standard“ und werden auch den Anforderungen der neuen EnEV 2014 ohne besonderen Aufwand gerecht. In der Folge fallen auch die durch die WEG an die Einzeleigentümer abzurechnenden Nebenkosten (im Mietwohnungsbau die sogenannte zweite Miete) gegenüber dem Durchschnitt erheblich geringer aus.

Einer privaten Widmung der inneren Erschließung und damit auch privater Abwasserleitungen steht die Abwasserbeseitigungspflicht einschließlich der Verpflichtung zum Sammeln

der Abwässer durch die Kommune nicht entgegen, weil auf Grund der WEG- Eigentümergemeinschaft nur ein einzelnes Grundstück entwässert wird.

Das Baukonzept sieht weiterhin die Errichtung von drei gemeinschaftlich genutzten Sammelstandplätzen für die Abfalltonnen vor. Durch diese Sammelanlagen wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Auch hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zu einem positiven äußeren Erscheinungsbild des Wohnparks geleistet.

3. Erschließung

Fließender Verkehr

Das Baugrundstück wird im Norden über die Stankeitstraße und im Westen über die Altenessener Straße erschlossen, die über eine neue private Erschließungsstraße miteinander verbunden werden. Diese Haupterschließungsstraße verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze und weist eine Straßenbreite von mindestens fünf Metern auf. Damit ist ein PKW-Begegnungsverkehr problemlos möglich. Vor Garagen und Stellplätzen beträgt die Breite der Straßenfläche mindestens 6 Meter, um ein problemloses Ein- und Ausparken zu ermöglichen. Der südliche Planbereich wird über eine Stichstraße erschlossen.

Entsprechend der Umsetzung des Wohnparkkonzepts der Deutschen Reihenhaus als WEG-Maßnahme verbleibt die innere Erschließung im privaten Eigentum der WEG. Da die Erschließungsflächen durch die WEG nachhaltig gepflegt und Instand gehalten werden, dies über die gesetzlich zu bildenden Rücklagen gewährleistet und auch die Frage der Verkehrssicherungspflicht geregelt ist, stehen gewichtige Belange einer privaten Widmung nicht entgegen. In einer ganzen Reihe von kleineren und größeren Wohnparks der Deutschen Reihenhaus in NRW und auch bundesweit konnte dies so geregelt werden, so dass entsprechende Erfahrungen vorliegen, nach denen negative Entwicklungen oder nachträgliche Versuche, die Erschließungsflächen an die jeweilige Kommune zu bringen, nicht zu verzeichnen sind.

Erschließung der Gebäude

Die einzelnen Gebäude werden ausgehend von der Erschließungsstraße über Fußwege erschlossen. Ein weiterführendes Wegesystem verbindet die Fußwege zur Gebäudeerschließung mit der privaten Grünfläche.

Verkehrsuntersuchung

Im Vorfeld der Planung wurde durch ein Gutachterbüro eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Büro für Verkehrs- und Stadtplanung, BVS Rödel & Pachan, Juni 2013). In dieser wurde die bestehende Verkehrssituation im Umfeld des geplanten Baugebietes analysiert, das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bestand sowie im Planfall beurteilt.

Im Sinne eines worst-case-Szenarios wurde davon ausgegangen, dass sich der gesamte Verkehr in über die Zufahrt Stankeitstraße zur Altenessener Straße bewegen wird. Die Verteilung des Verkehrs am Knotenpunkt Altenessener Straße / Stankeitstraße wurde dabei an die im Status quo vorgefundene Verkehrssituation angelehnt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung für den Planfall am Knotenpunkt ergibt wie im Status quo für die untergeordneten Verkehrsströme (Links- und Rechtseinbieger aus der Stankeitstraße in die Altenessener Straße) unzureichende Leistungsfähigkeitswerte. Es wird vor- und nachmittags in der Spitzenstunde die Qualitätsstufe QSV=F (ungenügend) laut HBS 2001 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) erzielt.

Nachmittags beeinflusst der Linksabbiegestrom in die Stankeitstraße rechnerisch auch den Hauptstrom von Nord nach Süd in negativer Hinsicht, dennoch wird eine gute Qualitätsstufe (QSV=B laut HBS) erzielt.

Die errechneten Rückstaulängen und Wartezeiten werden in der tatsächlichen Verkehrsbeobachtung jedoch nicht erreicht, da sich durch die benachbarten signalisierten Knotenpunkte und die daraus resultierenden Pulkverkehre größere Zeitlücken ergeben. Das HBS sagt dazu: „Die Anwendungsmöglichkeit des Verfahrens kann darüber hinaus eingeschränkt sein, wenn sich auf der Hauptstraße in der Nachbarschaft der betrachteten Kreuzung oder Einmündung eine Lichtsignalanlage befindet. Hierbei kann eine Erhöhung der Kapazität auftreten, deren Ausmaß jedoch mit den verfügbaren Berechnungsverfahren nicht abgeschätzt werden kann.“ Der Verkehrsgutachter hat daher zusätzlich zur Berechnung der Leistungsfähigkeit Videoaufzeichnungen durchgeführt und ausgewertet. Demnach liegt die mittlere Wartezeit je Fahrzeug vormittags bei 9 Sekunden, nachmittags bei 11 Sekunden. Diese Werte entsprechen einer Qualitätsstufe von A (sehr gut) bzw. B (gut).

Die Untersuchung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass auch nach Realisierung des Bauvorhabens und einer zu erwartenden Verkehrszunahme in Höhe von jährlich einem Prozent von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte auszugehen ist. Am Knoten Stankeitstraße / Altenessener Straße sind ebenso wie an der Einmündung der Planstraße in die Stankeitstraße keine Maßnahmen erforderlich.

Für die Einmündung der Planstraße zur Altenessener Straße sollten zunächst alle vier Fahrbeziehungen (Rechts rein und raus / Links rein und raus) zugelassen werden. Allerdings liegt diese Einmündung einer Zufahrt zu einem Getränkemarkt gegenüber und die Sichtverhältnisse sind aufgrund des ruhenden Kfz-Verkehrs am östlichen Straßenrand eingeschränkt. Da auch die Verkehrsdichte als sehr hoch eingeschätzt wird, könnten die zulässigen Fahrbeziehungen auf „Rechts rein / Rechts raus“ beschränkt werden, falls sich nach Realisierung der Baumaßnahme Auffälligkeiten hinsichtlich der Verkehrssicherheit ergeben sollten. Dieser Fall wurde bei der Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Knotens Stankeitstraße / Altenessener Straße im Sinne eines worst-case-Szenarios bereits berücksichtigt.

Ruhender Verkehr

Um die Baublöcke im Inneren möglichst autofrei halten zu können, sind Stellplätze vorwiegend entlang der privaten Erschließungsstraßen angeordnet. Das Erschließungskonzept sieht für den ruhenden Verkehr eine dezentrale Aufteilung vor, bei der an den östlichen Giebelseiten der Gebäudegruppen Garagen bzw. Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet werden. Als Ergänzung ist im Norden des Plangebietes angrenzend an die geplante Grünfläche die Errichtung einer kompakten Stellplatzanlage mit ca. 27 Einstellmöglichkeiten vorgesehen.

Innerhalb des Wohnbaugebietes werden 117 Stellplätzen und Garagen angeboten. Für Besucher sind 20 Stellplätze (Schlüssel 3WE/1BSt) vorgesehen. Die verbleibende Zahl entspricht im Durchschnitt je Hauseinheit ca. 1,6 Stellmöglichkeiten für PKW.

4. Freiraumgestaltung

Ein nachhaltiges Freiraumkonzept ist integrativer Bestandteil der gesamten Siedlungsplanung. Das Konzept schafft einen einheitlichen Gestaltungsrahmen. Es erfasst die Ausgestaltung der privaten Erschließungsflächen mit gepflasterten Oberflächen und Straßenraumbegrünung, der Wege zu den Hauseingängen, die Grundstücksbegrenzungen und Terrassentrennwände, die Begrünung der Garagendächer und die Eingrünung der Abfallsammelplätze und der Technikzentrale um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Auch die Fassaden prägen die Charakteristik einer Wohnanlage entscheidend. Diese werden je Hausgruppe einheitlich gestaltet und gewährleistet durch unterschiedliche Farbgebung insbesondere auch die Wiedererkennbarkeit für Kinder. Die Begrünung der Wohnanlage erfolgt mit pflegeleichten Bepflanzungen mit prägenden Wuchsformen.

Entsprechend detaillierte Vorgaben zur Freiraumgestaltung enthält der Durchführungsvertrag auf der Grundlage des abgestimmten Begrünungs- und Gestaltungskonzeptes.

Gemeinschaftsplatz

Um den Bedürfnissen der künftigen Nutzer gerecht zu werden, ist neben dem Grünzug im Norden im zentralen westlichen Bereich der Wohnanlage zusätzlich ein Gemeinschaftsplatz vorgesehen.

Gemeinschaftsplätze sind ein zentraler Bestandteil der Wohnparks und sollen neben wichtigen Funktionen wie Spielen und Erholen auch als Kommunikationsort dienen. Hier haben Bewohner, Nachbarn und vor allem Kinder die Möglichkeit, sich zu treffen. Zudem wird auf dieser Fläche ein Spielbereich vorgesehen. Weitere umfangreiche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten bestehen für die Bewohner der Siedlung im unmittelbar angrenzenden Kaiser-Wilhelm-Park.

Grünverbindung

Der von der Altenesser Straße ausgehende Fuß- und Radweg endet derzeit zunächst an der Stankeitstraße. Erst über diese Verkehrsfläche ist der benachbarte Kaiser-Wilhelm-Park erreichbar. Zukünftig wird dieser Fuß- und Radweg im Zuge einer Grünverbindung über den Vorhabenbereich direkt an den Kaiser-Wilhelm-Park angebunden. Dazu wird im Norden des Planbereiches eine 9 Meter breite, öffentliche Grünfläche vorgehalten. Die Grünfläche bindet im Westen an die bestehende Grünfläche an, an ihrem östlichen Rand wird sie durch die private Erschließungsfläche begrenzt. Die Fortführung zum Kaiser-Wilhelm-Park erfolgt über eine besonders ausgestaltete Querungsmöglichkeit der Planstraße. Die Zugänglichkeit über die private Erschließungsfläche wird durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Öffentlichkeit sichergestellt.

VII. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Im Bereich der geplanten Reihenhäuser sollen entsprechend der Vorhabenplanung ausschließlich Wohngebäude entstehen. Darüber hinaus gehende Nutzungen sind an dieser Stelle im Übergang zum Kaiser-Wilhelm-Park nicht sinnvoll und daher städtebaulich nicht erwünscht. Der Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes deshalb gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR 1) fest.

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, werden für das Reine Wohngebiet (WR1) ausgeschlossen. Ebenfalls nicht zulässig sind für das Reine Wohngebiet (WR1) Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf dem ebenfalls einbezogenen Bestandsgrundstück, welches südlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzt, steht ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss unterhalb der Traufe sowie einem ausgebauten Dachgeschoss auf. Das Grundstück wird in Bestätigung der vorhandenen Nutzung und des bislang bestehenden Planungsrechts als Reines Wohngebiet (WR 2) festgesetzt. Dieses ist mit dem benachbarten eingeschränkten WR1 verträglich.

Mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten werden auch die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7/95 für die betreffenden Siedlungsbereiche bestätigt.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das nordwestlich an das neue Wohngebiet angrenzende Bestandsgrundstück Stankeitstraße 4 wird zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Gebäudezeile in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Hier befindet sich ein viergeschossiges Wohngebäude mit einer Ladeneinheit im Erdgeschoss.

Das betreffende Grundstück wird aufgrund der Vorprägung durch die Bebauung entlang der Altenessener Straße und der Stankeitstraße sowie in Bestätigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Grundsätzlich sollen hier vorwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden; daneben ist aber auch eine Nutzung einzelner Geschosse durch wohnergänzende Nutzungen (z. B. kirchliche, soziale Einrichtungen oder Räume für freie Berufe oder kleingewerbliche Nutzungen/ Dienstleistungen/ nicht störende Handwerksbetriebe) denkbar.

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

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 wird festgesetzt, dass höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll die konkrete Baumaßnahme gesichert und weitere als die vorgesehenen 59 Wohneinheiten verhindert werden. Andernfalls könnten die sonst zulässigen Einliegerwohnungen zu einem erheblichen Missverhältnis zwischen der absoluten Wohneinheitenzahl und der Zahl der Stellplätze führen.

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

1.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§ 19 und § 20 BauNVO)

In Anlehnung an die vorhandene urbane Verdichtung im innerstädtischen Bereich sowie der daraus resultierenden städtebaulichen Prägung der Umgebungsbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung für die Reinen Wohngebiete (WR1 und WR2) entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (WR 1) ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,7 zulässig. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Da sich im unmittelbar angrenzenden Umfeld umfangreiche Grün- und Freiflächen anschließen, ist eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen gerechtfertigt, um die für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,6 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, da es sich weitgehend um bereits heute versiegelte Flächen handelt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in den Reinen Wohngebieten WR1 und WR2 auf maximal zwei Vollgeschosse und im Allgemeinen Wohngebiet WA in Bestätigung des Gebäudebestands auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt.

1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Baugebiete WR 1 und WR 2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird zur Bestandsbestätigung eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen bestimmt.

1.4. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (WR 1) wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen zur westlichen Grundstücksgrenze $0,4 H$ beträgt (Berechnungsgrundlage für die maßgebliche Höhe H ist die Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 der Landesbauordnung - BauO NRW).

Die Aufnahme dieser Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass aufgrund des Wohnparkkonzeptes keine Realteilung erfolgen wird. Auf dem zukünftigen Gesamtgrundstück könnte das sog. 16 m - Privileg lediglich an einer Stelle in Anspruch genommen werden. Dies würde dazu führen, dass insbesondere an den Schmalseiten der Gebäude im Gegensatz zu geteilten Einzelgrundstücken ein unverhältnismäßig hoher Grenzabstand einzuhalten wäre. Mit der Festsetzung, dass der Grenzabstand für die westlichen Giebelseiten der Gebäude $0,4 H$ beträgt, wird ein ausreichender Grenzabstand ermöglicht, der auch bei Aufteilung in Einzelgrundstücke einzuhalten wäre. Negative Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke oder den Brandschutz sind mit der Festsetzung nicht verbunden.

1.5. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO / § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze/-garagen und Gemeinschaftsmüllstandorte sind im Reinen Wohngebiet WR 1 gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig und dem WR 1 zugeordnet. Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Konzeption gesichert und die Inanspruchnahme weiterer Flächen verhindert.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Bereiche festgesetzt, in denen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen zulässig sind. Mit der Festlegung von Zonen für die Nebenanlagen wird auch hier das einheitliche Gestaltungskonzept für die Siedlung gesichert und ein räumliches Durcheinander der Kellerersatzräume verhindert. Entsprechend werden solche Nutzungen, die zudem eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten dürfen, auf die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen verwiesen.

Auch der Standort der Technikzentrale, die der Versorgung der gesamten Siedlung dient, wird entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6. Hauptentsorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Plangebiet wird von einem Mischwasserkanal in West-Ost-Richtung gequert. Diese Leitung ist als Hauptentsorgungsleitung auch weiterhin zur großräumigen Entwässerung erforderlich und wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Zudem wird ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass sämtliche Maßnahmen innerhalb eines Schutzstreifens von 5 m beiderseits der Leitungstrasse mit dem Leitungsbetreiber (Stadtwerke Essen AG) abzustimmen sind. Eine Beeinträchtigung der Leitungstrasse ist durch die Planung nicht gegeben, da hochbauliche Maßnahmen, Anschüttungen sowie tiefwurzelnende Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens nicht vorgesehen sind.

1.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhäuser AG verbleiben die Erschließungsflächen in Privateigentum der Eigentümergemeinschaft. Die für die Erschließungsflächen vorgesehenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorger zu belasten sind. Mit dieser Festsetzung wird die Funktion der Fläche auch für die Öffentlichkeit gesichert.

Die Grün- und Aufenthaltsfläche im westlichen Planbereich soll für die Siedlung und das nahe Umfeld als wohnortnaher und siedlungsbezogener Gemeinschaftsplatz ein Ort der Kommunikation und des Austausches werden. Sie wird daher als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Die weiteren Ausstattungs- und Gestaltungsdetails für diese Fläche werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Die privaten Stellplätze der Bestandsgrundstücke Altenessener Straße 260 bis 264 können ausschließlich über eine rückwärtige Zufahrt erschlossen werden. Die zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der betreffenden Grundstücke erforderlichen Flächen westlich der privaten Grünfläche und die Anbindung an die Altenessener Straße werden als mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

1.8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Immissionsituation ist, wie unter Kapitel IX Umweltauswirkungen ausgeführt, detailliert begutachtet worden.

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Für die Gebäude, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht eingehalten sind, sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. Dabei sind grundsätzlich folgende Prioritäten einzuhalten:

Erhöhung der Abstände zwischen Quelle (Straße) und Immissionsort (Gebäudefassade)

Ein weiteres Abrücken der Gebäude von den Lärmquellen ist nicht möglich, da die Entwicklungsflächen durch den angrenzenden Kaiser-Wilhelm-Park begrenzt sind und ansonsten eine wirtschaftliche Bebauung nicht mehr möglich sein würde. Entlang der Stankeitstraße könnte selbst bei einer zurückgesetzten Bebauung der Orientierungswert der DIN 18005 nicht eingehalten werden.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden zur Abschirmung der Gebäude und der Außenbereiche

Die vorhandene Blockrandbebauung stellt bereits ein aktives Schallhindernis für die rückwärtig vorgesehene Bebauung dar. Darüber hinaus gehende aktive Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb dieses innerstädtischen Bereiches und aufgrund der Tatsache, dass die Schallimmissionen durch die nahegelegenen Straßen hervorgerufen werden, kaum praktikabel. Die Gebäudelücken an der Altenessener Straße (u.a. im Bereich der Anbindung des Plangebietes) sind für die Erreichbarkeit der rückwärtigen Bereiche zwingend erforderlich.

Auch auf einigen Terrassen bzw. in einigen Gärten der geplanten Häuser wird der Tages-Orientierungswert des Beiblatt 1 zur DIN 18005 gerundet um bis zu 7 dB(A) bis zu einem maximalen Beurteilungspegel von 57 dB(A) überschritten. Nach der Rechtsprechung ist die angemessene Nutzung von Außenwohnbereiche nur gewährleistet, wenn sie einem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) nicht überschreitet. Da dieser Wert nicht erreicht wird, sind keine unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten.

Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" wie Stellung und Gestaltung von Gebäuden mit möglichst großen geschützten Bereichen und Anordnung der Wohn und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten bzw. Funktionsräume und Räume mit unempfindlicher Nutzung an die verlärmte Seite des Gebäudes.

Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung hat die positive Wirkung, dass die rückwärtigen Bereiche und Freiflächen durch die Blockrandbebauung deutlich abgeschirmt werden. Maßnahmen der sog. "architektonischen Selbsthilfe" (Stellung und Gestaltung von Räumen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenster) sind dagegen nicht vorgesehen, um das angestrebte städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Eine lärmabgewandte Stellung der Gebäude (d.h. mit Aufenthaltsräumen, die in Richtung Osten ausgerichtet wären) ist nicht möglich, da die Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit nicht gegeben ist. Zudem sprechen auch Aspekte der Belichtung und Besonnung gegen eine derartige Bebauung.

Nachrangig sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes (baulicher Schallschutz, z.B. an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude sowie Schalldämmlüfter) vorzusehen.

In den Fällen, in denen bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen erreicht werden kann, erfolgt die Abschätzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der VDI Richtlinie "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (VDI 2719).

Der passive Schallschutz hat die Sicherstellung eines Innenraumpegels zum Ziel, der sich je nach Nutzungs- und Raumart unterscheidet.

Textliche Festsetzung:

Im Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der angrenzenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

<i>Raumart</i>	<i>Mittelungspegel</i>
1. <i>Schlafräume nachts</i>	
1.1. <i>in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	30 dB(A)
1.2. <i>in allen übrigen Gebieten</i>	35 dB(A)
2. <i>Wohnräume tagsüber</i>	
2.1. <i>in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus -und Kurgebieten</i>	35 dB(A)
2.2. <i>in allen übrigen Gebieten</i>	40 dB(A)
3. <i>Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</i>	
3.1. <i>Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i>	40 dB(A)
3.2. <i>Büros für mehrere Personen</i>	45 dB(A)
3.3. <i>Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden</i>	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

1.9. Natur und Landschaft

1.9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der von der Altenessener Straße ausgehende Fuß- und Radweg endet derzeit an der Stankeitstraße. Erst über diese Verkehrsfläche ist der benachbarte Kaiser-Wilhelm-Park erreichbar. Zukünftig wird dieser Fuß- und Radweg im Zuge einer öffentlichen Grünverbindung über den Vorhabenbereich direkt an den Kaiser-Wilhelm-Park angebunden. Dazu wird im Norden des Planbereiches ein 9 Meter breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Details zur Gestaltung, Ausstattung und Bepflanzung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

1.9.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im westlichen Abschnitt ist im Übergang zur Bestandsbebauung der Altenessener Straße eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die Umsetzung des wohnortnahen und siedlungsbezogenen Gemeinschaftsplatzes als Treffpunkt und Ort der Kommunikation sichergestellt.

Die Grünfläche im Planbereich wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die öffentliche Zugänglichkeit langfristig zu sichern. Auch für diese Grünfläche werden die weiteren Ausstattungs- und Gestaltungsdetails im Durchführungsvertrag festgelegt.

1.9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der privaten Erschließungsanlagen und der Stellplatzanlagen mindestens 23 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungsfestsetzung soll einerseits dazu dienen, die Verkehrs- und Aufenthaltsflächen zu gliedern und zu beleben, andererseits stellt sie im Sinne der Baumschutzsatzung einen Ausgleich für einen Teil der zu fällenden Bäume dar. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Baumbestecke müssen eine Mindestgröße von 1,5 x 1,5 m aufweisen, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen.

Die Anpflanzungen sollen die privaten Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet und die Verkehrsflächen beschattet werden, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Dächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen

übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (WR 1) örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW aufgestellt. Für die beiden anderen Baugebiete, die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen worden sind (WR 2 und WA), kann auf die Aufnahme der gestalterischen Festsetzungen verzichtet werden, da es sich hier um bestandsgebundene, bereits bebaute Gebiete handelt. Einzige Ausnahme ist die Festsetzung von Satteldächern, die zur Bestätigung des baulichen Bestandes als zulässige Dachform für den gesamten Planbereich aufgenommen wird.

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

Um eine Mindesteingrünung der Vorgärten, die für die Gestaltung des Straßenraumes und der Zuwegungen eine besondere Bedeutung aufweisen, zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan hierfür besondere Gestaltungsregeln vor. Demnach sind Vorgärten unversegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Gartenwege, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereiche. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. den Zuwegungen und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Gebäudes definiert.

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

Um einen gewissen Formenrahmen zu verfolgen, sind lediglich Satteldächer zulässig. Hierbei ist eine Dachneigung von 34-35° zulässig. Die Festlegung der Dachform und Festlegung der Dachneigung gewährleistet ein Einfügen in die umgebenden Bebauungsstrukturen.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Gebäudegruppen) sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Überflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

3. Kennzeichnungen

Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. Das gesamte Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als "Fläche, unter der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

4. Hinweise

4.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719-Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

4.2. Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag

Bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen ein Durchführungsvertrag geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und

Erschließungsplan in einer festzulegenden Frist und zur Übernahme der hiermit verbundenen Kosten.

Gegenstand des Durchführungsvertrages sind insbesondere folgende Regelungspunkte:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens
- Frist zur Umsetzung des Vorhabens
- Regelungen zu Grüngestaltung und Ausbau und Gestaltung des Übergangs zum Kaiser-Wilhelm-Park
- Ausbau und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und des Gemeinschaftsplatzes
- Spezielle Anforderungen an einzelne Anlagen und Arbeiten
- Farbgestaltung der einzelnen Hausgruppen
- Maßnahmen des Artenschutzes
- Herstellung von Erschließungsanlagen, Versorgungsleitungen
- Kostentragung
- Haftungen

4.3. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrsuntersuchung (Büro für Verkehrs- und Stadtplanung, BVS Rödel & Pachan, Juni 2013)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation (ACCON Köln GmbH, 15.09.2014)
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (umweltbüro essen, 22.09.2014)

4.4. Satzungen der Stadt Essen

4.3.1 Baumschutz

Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

4.3.2 Spielplatz

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

4.5. Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Realisierung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

4.6. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

4.7. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

4.8. Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sind Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

4.9. Altlastenverdachtsflächen

Teile von Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 25/3.34 ("ehem. Bahnanlage, zwischen Bf. Altenessen und Güterbahn Rheinisch"), Katasternummer 25/3.28 („ehem. Bahnanlage Altenessen-Vogelheim (östlicher Teil)“) und mit den Katasternummern 25/5.20 und 25/5.26 („ehem. Betriebstankstellen Firma Möhlenbruch“) erfasst.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

4.10. Überwachungsbedürftige Abfälle

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahme-scheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

4.11. Mischwassersammelkanal

Sämtliche Maßnahmen innerhalb eines Schutzstreifens von 5 m beiderseits der Leitungstrasse des als Hauptentsorgungsleitung festgesetzten Mischwassersammelkanals sind mit dem Leitungsbetreiber (Stadtwerke Essen AG) abzustimmen. Die genaue Lage des Mischwassersammelkanals ist vor Baubeginn zu kontrollieren.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche (m ²)
Räumliches Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	15.870 m²
Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	14.640 m ²
- davon private Erschließungsflächen einschl. Zuwegungen	3.475 m ²
- davon private Grünfläche	355 m ²
- davon öffentliche Grünfläche	360 m ²
Ergänzende Grundstücke	1.230 m²
- davon Reine Wohngebiete (WR 2)	710 m ²
- davon Allgemeine Wohngebiete (WA)	500 m ²
- davon öffentliche Grünfläche	20 m ²

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Umweltauswirkungen

Die Überplanung von Teilen des ehemaligen Güterbahnhofs zu einem Wohngebiet ist voraussichtlich mit einer teilweisen Verbesserung für einzelne Umweltbelange verbunden. Die derzeit weitgehend versiegelte Grundstücksfläche wird zu einem großen Teil für private Gartenanlagen entsiegelt. Dies wirkt sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus und es entsteht für Fauna und Flora ein neuer Lebensbereich entsprechend der Prägung als Siedlungsbereich mit verdichtetem Einfamilienhausbau.

Darüber hinaus ist von folgenden Umweltauswirkungen auszugehen:

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen und Luftschadstoffe, bedingt durch Straßenverkehr von den bestehenden Straßen ein. Die entlang des Plangebietes verlaufende Abschnitte der Altenessener Straße 265 – 341 und 238 – 282 sind einer Lärmbelastung am Gesamttag (24 h) von 75,6 bis 81,4 dB(A) und in der Nacht von 64,3 bis 70,1 dB(A) – Umgebungslärmrichtlinie- ausgesetzt.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und hat keine Bedeutung für die Naherholung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Wesentliche Auswirkungen der *geplanten Baumaßnahmen* auf vorhandene Wohnnutzungen infolge zunehmender Verkehrsbelastungen sind aufgrund der überschaubaren Anzahl an neuen Wohneinheiten nicht zu erwarten. Zwar wird es im Verlauf der Altenessener Straße zu einer Zunahme des Verkehrs kommen, dem stehen aber teilweise bereits erfolgte und noch zu erwartende Entlastungen durch den Wegfall von Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Gärtnerei, Garagenhof) gegenüber.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch aufgrund der *bestehenden Verkehrsbelastung* auf der Altenessener Straße tagsüber sowie nachts überschritten. Um die Auswirkungen zu beurteilen, wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt. Demnach werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Reine Wohngebiete an den geplanten Gebäuden im Innenbereich des Plangebietes tags und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. An der an der Stankeitstraße gelegenen Hausgruppe betragen die Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 9 dB(A) am Tag und bis zu 10 dB(A) in der Nacht. Weiterhin ergeben sich für das Bestandsgebäude Stankeitstraße 4 unter Berücksichtigung der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 8 dB(A) tags und bis zu 9 dB(A) nachts. Das Gutachten belegt aber, dass durch eine relativ geringe Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erreicht werden kann, dass die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Innenpegel (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") eingehalten werden können.

Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die nachts mit Außenpegeln von über 40 dB(A) beaufschlagt werden, sollten mit schalldämmten Lüftungen ausgestattet werden, um den erforderlichen Schallschutz durch geschlossene Fenster sowie die Belüftung der Räume sicherstellen zu können.

Die erforderlichen, beim Bau der Gebäude vorzusehenden passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Maßnahmen werden in Kapitel VII 1.8 ausgeführt.

Auch auf einigen Terrassen bzw. in einigen Gärten der geplanten Häuser wird der Tages-Orientierungswert des Beiblatt 1 zur DIN 18005 gerundet um bis zu 7 dB(A) bis zu einem maximalen Beurteilungspegel von 57 dB(A) überschritten. Nach der Rechtsprechung ist die angemessene Nutzung von Außenwohnbereiche nur gewährleistet, wenn sie einem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) nicht überschreitet. Da dieser Wert nicht erreicht wird, sind keine unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten.

Weiterhin wurden im Gutachten gewerbliche Geräuscheinwirkungen beurteilt, da die Grundstücke an der Altenessener Straße zum Teil in den Erdgeschossen durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Einzelhandel, Gaststätte) genutzt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 7/95 der Stadt Essen, der in einem Teil durch den vorhabenbezogenen Plan 3/14 überplant wird, ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch liegen bereits auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Schranken für die Nutzbarkeit der Grundstücke vor. Aufgrund der Abstandsverhältnisse der neu geplanten Wohngebäude ist auch bei der zu berücksichtigenden WR-Ausweisung nicht davon auszugehen, dass Konflikte auftreten, wenn die Richtwerte an der Bestandsbebauung eingehalten werden.

Die Westnetz GmbH betreibt auf dem Nachbargrundstück eine Trafostation. Die Trafos stehen dabei in einem geschlossenen Gebäude. Nach Angaben der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Ruhr, wurde bei Messungen im Umfeld des Gebäudes in einem Abstand von 2 m zu den Fassaden ein Schalldruckpegel von $L = 37$ dB(A) ermittelt. Da die geplante Wohnbebauung in einem deutlich größeren Abstand errichtet wird, sind auch durch den Betrieb der Trafostation keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.

Erholung und Freizeit

Mit den privaten Gartenflächen und den Grünflächen werden erstmals Erholungs- und Freizeitflächen innerhalb des Planbereiches geschaffen. Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich darüber hinaus auch für die vorhandene Wohnbebauung verbesserte Anbindungen an den Kaiser-Wilhelm-Park.

Die Anforderungen an den gesetzlich geforderten Lärmschutz werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Eine Bewertung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG).

Demnach schließt die Struktur der Vorhabenfläche ein Vorkommen der im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten planungsrelevanten Amphibienarten aus. Auch für die verzeichneten planungsrelevanten Vogelarten gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein solches Vorkommen ohnehin aus.

Jedoch wurde im Rahmen der erweiterten artenschutzrechtlichen Vorprüfung das Vorkommen von Zwergfledermäusen im Hauptgebäude des ehemaligen Güterbahnhofes nachgewiesen, wodurch die Existenz eines Sommerquartiers naheliegt. Daher ist ein Abriss dieses Gebäudes im Sommer nicht möglich. Einem Abriss im Winterhalbjahr stehen die Artenschutzbelange hingegen nicht entgegen. Damit sich keine Wochenstube, von denen die Zwergfledermaus mehrere im Verbund mit einem Wechsel zwischen den Quartieren binnen 11 - 12 Tage nutzt, bilden kann, muss der Abriss des Hauptgebäudes bis Mitte Februar begonnen (vorbereitende Arbeiten wie Entkernung, Müllentsorgung, Asbestsanierung) sein und durchgängig weiter betrieben werden. Bei allen anderen Gebäuden ist ein Abriss auch in den Sommermonaten aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Da ein Verlust von Sommerquartieren der Zwergfledermaus zu erwarten ist, empfiehlt die Artenschutzvorprüfung, ortsnah Ersatzlebensräume für diese Art zu schaffen. Allerdings kommt eine Anbringung von Fledermausflachkästen an den geplanten Gebäudefassaden aufgrund der konkreten Bauweise (sehr starkes Wärmeverbundsystem) nicht in Betracht, so dass empfohlen wird, als Ausgleich eine Regelung zum Aufhängen von vier Fledermauskästen (Flachkästen) an einem mit der Unteren Landschaftsbehörde zu vereinbarenden Standort im Stadtgebiet Essen vorzusehen.

Weiterhin ist es erforderlich, ergänzend eine visuelle Prüfung aller Bäume mit Potenzial zur Ausbildung von Baumhöhlen im unbelaubten Zustand vorzunehmen. Falls Höhlen nachgewiesen werden sollten, ist das weitere Vorgehen mit der ULB abzustimmen. Von einer Rodung der alten Bäume ohne vorherige Untersuchung ist – auch außerhalb der Schutzzeiten – in Hinblick auf Fledermäuse abzuraten, wenngleich die Wahrscheinlichkeit für eine erhebliche Betroffenheit gering ist, da die theoretisch betroffene Art „Großer Abendsegler“ auf große Baumhöhlen angewiesen ist.

Die vorgenannten Maßnahmen zum Artenschutz werden im Durchführungsvertrag konkretisiert.

Zusammenfassend ist eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung erscheint daher nicht erforderlich.

In Hinblick auf Rodungsarbeiten und damit auf die Betroffenheit geschützter Arten, die nicht als „planungsrelevante Arten“ klassifiziert wurden, sind die gesetzlichen Schutzzeiten einzuhalten. Ein Teil der betroffenen Bäume unterliegt ausweislich der vorliegenden Baumkartierung der städtischen Baumschutzsatzung. Für die Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen und gefällt werden müssen, wird im Plangebiet oder außerhalb Ersatz geschaffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass nahezu die gesamte aktuelle Biotopstruktur beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt wird. Durch die Baumaßnahmen werden aber nur Flächen in Anspruch genommen, die von geringer bioökologischer Bedeutung sind.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Ausgleichverpflichtung sowohl im naturschutzrechtlichen wie im forstrechtlichen Sinne.

Als Ersatz für die der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume werden innerhalb des Plangebietes, insbesondere entlang der Verkehrsflächen, mindestens 23 Bäume angepflanzt. Weitere Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von

Flora und Fauna im Plangebiet dienen, sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung verändern. Diese fügt sich jedoch landschaftlich ein.

Unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich der Beseitigung von Gebäuden und Bäumen berücksichtigt werden, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten.

3. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im gesamten Geltungsbereich sind voraussichtlich ausschließlich anthropogen überformte, teilweise aufgefüllte Böden betroffen. Zudem wurde durch Bauwerke und Lagertanks intensiv in die Bodenstruktur eingegriffen, so dass natürliche Böden voraussichtlich nicht mehr vorhanden sind.

Teile des Plangebietes sind im Altlastenkataster der Stadt Essen erfasst. Im städtischen Altlastenkataster sind für das Plangebiet drei Eintragungen vermerkt (siehe hierzu Kapitel V.8 Altlastenverdachtsflächen).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Eingriff zieht eine vollständige Änderung der – durch ältere Überformungen erheblich vorbelasteten – Untergrundverhältnisse nach sich. Durch die Anlage von Grün- und Gartenflächen in den geplanten Wohngebieten erfolgt eine Teilentsiegelung des Untergrundes. Erhebliche Bodenverunreinigungen sollen im Zuge der Umsetzung der Planung beseitigt werden.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen, mit Umsetzung der Planung wird für dieses Schutzgut eine Verbesserung eintreten.

4. Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Es ist keine Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das auf befestigten Flächen niedergeht, ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Allerdings wird die Entsiegelung von Teilflächen die Versickerungsquote insgesamt erhöhen.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüsse aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Wasser dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

5. Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier innerhalb der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Fahrverbot ausgenommen sind.

Im Bereich der westlich des Planbereichs verlaufenden Altenesser Straße sind Grenzwert überschreitende Belastungen Kfz-bedingter Luftschadstoffe (NO₂ und Feinstaub-PM₁₀) identifiziert.

Auf Grund der Lage des Plangebietes am südlichen Rand der Emscherniederung sind die Durchlüftungsintensität und damit der Luftaustausch stark eingeschränkt. Daher kommt der Senkung bodennaher Emissionen eine besondere Bedeutung zu.

Für das Plangebiet selbst ist im Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen davon auszugehen, dass die Belastung der regional üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Es gibt keine Hinweise darauf, dass für Luftschadstoffe festgesetzte Grenzwerte im Plangebiet überschritten werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten und untersuchten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als nicht erheblich anzusehen.

6. Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Verfahrensgebiet liegt am Rande einer Fläche, für die in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen der Klimatotyp „Stadtrandklima“ ausgewiesen ist. In unmittelbarem Umfeld schließen sich östlich des Plangebiets große Freiräume an, die als Ausgleichsraum eingestuft werden können. Im Umfeld besteht voraussichtlich kein nennenswerter Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung – Sanierungszone III“ zugeordnet. Planerisches Handeln ist hier im Wesentlichen in der Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Die Bildung und der Abfluss von Kaltluft sowie eine Leistung zur Luftregeneration sind im Plangebiet nicht bzw. nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen erbringt das Plangebiet somit nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung wird es keine wesentliche Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika geben. Der für die Teilbereiche des Bebauungsplanes in der Klimaanalyse Es- sen dargestellt Klimatotyp „Stadtrandklima“ wird bestehen bleiben. Der Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten.

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind somit nicht erforderlich.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als nicht erheblich anzusehen.

7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schützenswerte und potenziell negativ betroffene Kulturgüter sind im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld nicht zu verzeichnen.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter als nicht erheblich anzusehen.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, vorrangig ungenutzte oder untergenutzte Bauflächen innerhalb der Ortslagen zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden.

Durch die Planung werden brachliegende, z.T. ehemals gewerblich genutzte Flächen einer neuen, qualitativ hochwertigen Gestaltung zugeführt. Damit sind insbesondere auch nachstehende positive Effekte für den Gesamttraum verbunden:

- die Flächenumnutzung für die städtebauliche Entwicklung zeitgemäßer Wohnnutzungen,
- attraktives Wohnraumangebot für Bewohner aus dem Stadtteil, dem Stadtgebiet und auch für Zuwanderer,
- bessere Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.

Diese Planungsziele entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange aufgrund der weitreichenden Effekte auch für die Gesamtstadt entsprechend gewichtet worden.

Demgegenüber kann die Umsetzung der Planungsziele insbesondere für die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche zu Beeinträchtigungen führen. Als mögliche Beeinträchtigungen sind hier zunächst ein verstärktes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärmemissionen zu nennen. Allerdings ist aufgrund der Zahl an möglichen Hauseinheiten und der Verteilung auf verschiedene Erschließungsstraßen nicht von einer solchen Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen, dass dieses erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen würde. Von den neuen Nutzungen selbst geht keine erhebliche Lärmentwicklung aus. Auch die vom zu erwartenden Neuverkehr ausgehenden Lärmemissionen werden aufgrund der überschaubaren Zahl an Wohneinheiten als nicht erheblich eingestuft.

Weiterhin wird sich das Ortsbild und der Ausblick für die angrenzenden Bewohner ändern. Diese Änderungen sind vor dem Hintergrund des aktuellen städtebaulichen Erscheinungsbildes als wünschenswert zu bewerten.

Die übrigen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt sind nicht so gravierend, als dass sie der angestrebten Bebauung grundsätzlich gegenüber stehen (nähere Ausführungen siehe hierzu in Kapitel IX).

XI. Bodenordnung

Die für das konkrete Vorhaben notwendigen Grundstücksflächen stehen insgesamt in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Das Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7/95 „Altenessener Straße / Kaiser-Wilhelm-Park“. Zur Umsetzung dieses Planes und zur notwendigen Bodenordnung ist das Umlegungsverfahren U 1/93 „Altenessener Straße / Kaiser-Wilhelm-Park“ eingeleitet worden. Da mit dem Erwerb durch den Vorhabenträger ein Umlegungsverfahren für die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entbehrlich ist, hat der Umlegungsausschuss der Stadt Essen in seiner Sitzung am 20.03.2015 beschlossen, dass die betroffenen Grundstücke aus dem Umlegungsverfahren entlassen werden.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbaufläche“ und auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stankeitstraße / Altenessener Straße“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/95 "Altenessener Straße/Kaiser-Wilhelm-Park" ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen.

XIV. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

.2015

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Ronald Graf
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor