

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/03 „Josef-Hoeren-Straße / Bruchstraße“

Stadtbezirk: VI
Stadtteil: Stoppenberg

Begründung

Fassung vom 28. März 2007

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	5
III.	Planungsrechtliche Situation	6
1.	Landes- und Regionalplanung	6
2.	Flächennutzungsplan – FNP	6
3.	Landschaftsplan	6
4.	Masterplan Emscher Landschaftspark 2010	6
IV.	Bestandsbeschreibung	7
1.	Städtebauliche und freiräumliche Prägung des Plangebietes	7
2.	Individualverkehr	8
3.	ÖPNV	8
4.	Fuß- und Radwege	8
5.	Technische Infrastruktur	8
6.	Versorgung und Soziale Infrastruktur	9
7.	Immissionsschutz	9
8.	Niederschlagswasserbeseitigung	9
V.	Städtebauliches Konzept	11
1.	Variantenuntersuchung	11

2.	Entwurfsbeschreibung	11
3.	Auswirkungen der Planung	12
VI.	Planinhalte	13
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	18
3.	Hinweise	19
VII.	Städtebauliche Kenndaten	21
VIII.	Umweltbericht	22
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	22
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	22
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
4.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	42
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	43
6.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	44
IX.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	47
X.	Bodenordnung	48
XI.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	48
XII.	Kosten und Finanzierung	49

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/03 „Josef-Hoeren-Straße/Bruchstraße“ gehört räumlich zum Stadtteil Stoppenberg und bindet unmittelbar an die bebaute Ortslage Altenessen-Süd an. Der Standort befindet sich nördlich des Geländes des Weltkulturerbes „Zeche Zollverein“, getrennt durch die Köln-Mindener Eisenbahnlinie.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 147 und 167 sowie einen Teil des Flurstückes 357 der Flur 1, Gemarkung Stoppenberg mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,7 ha. Er wird im Westen durch die Josef-Hoeren-Straße und im Norden bzw. Nordosten durch die vorhandene Bebauung an der Bruchstraße begrenzt. Im Süden bilden die Flurstücksgrenzen bzw. die vorgesehene Anpflanzung 5 m parallel zur Grenze des Flurstückes 167 die Geltungsbereichsgrenzen. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Für die bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche östlich der Josef-Hoeren-Straße und südlich der Bruchstraße wird im Rahmen der Siedlungsabrundung die Entwicklung einer Wohnbebauung angestrebt. Die Grundstücksentwicklung soll für eine Doppelhaus- und Reihenhausbebauung erfolgen.

Das Plangebiet stellt einen Außenbereich dar und ist derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Zur Realisierung einer Wohnbebauung ist die planungsrechtliche Sicherung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Die Stadt Essen ist bemüht, Wohnbevölkerung durch attraktive Angebote in der Stadt zu halten und zum Zuzug zu bewegen. Im Rahmen des „Struktur- und Handlungskonzeptes zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Essen Stoppenberg- Nord/ Zollverein“ wurde die betreffende Fläche bereits als geeigneter Wohnstandort ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 06.11.2003 ins Arbeitsprogramm aufgenommen worden. Die Einleitungsbeschlüsse zur Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 15.01.2004 gefasst.

2. Entwicklungsziele

Neben dem grundsätzlichen Entwicklungsziel der Sicherung einer neuen Wohnungsbaufäche, die sich in die vorhandene Siedlungsprägung einfügt, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die folgenden Einzelziele verbunden:

- Arrondierung des Siedlungsbereiches durch Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Rahmen der städtebaulichen Siedlungsabrundung entlang der Josef-Hoeren-Straße
- Erschließung des neuen Wohngebietes über verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Anbindung an die Josef-Hoeren-Straße
- Errichtung eines Kinderspielplatzes.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) sind für das Plangebiet die Zielvorgaben „Allgemeiner Siedlungsbereich“ vorgegeben.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist im GEP ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen ausgewiesen sowie daran nördlich angrenzend die Freiraumfunktion „Regionale Grünzüge“, die an der Grenze zu Gelsenkirchen zudem die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ beinhaltet.

2. Flächennutzungsplan – FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Essen ist für das Plangebiet „Allgemeine Grün- und Freifläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie „Verbandsgrünfläche“ dargestellt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines Wohngebietes kann der Bebauungsplan damit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es soll daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche durchgeführt werden.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen. Es ist aber Teilfläche des Landschaftsplanes "Essener Norden", dessen Aufstellung der Rat der Stadt Essen am 27.02.1991 beschlossen hat.

4. Masterplan Emscher Landschaftspark 2010

Der Planbereich liegt im Bereich des Emscher Landschaftspark. Er ist als Grünfläche dargestellt.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche und freiräumliche Prägung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Siedlungsbandes der Stadtteile Altenessen-Süd, Katernberg und Stoppenberg, welches südlich und östlich von landwirtschaftlichen und Grün- und Freiflächen sowie nördlich und westlich von Bebauung eingefasst wird. Der Kontrast von Wohnsiedlungen, Grünflächen und Industriebrachen prägt die heutige Landschaft rund um das Plangebiet ebenso wie Rad- und Wanderwege oder die Route der Industriekultur und Industrienatur.

Ausgehend von den Entwicklungen im Bergbau (Bergarbeitersiedlungen) und vereinzelt Hofgruppen oder -reihen (z.B. Stratmann-Kotten, Dortmannhof) im Umfeld des Plangebietes hat sich seit Mitte des 19. Jahrhunderts dieses Siedlungsband rund um die ehemalige Zeche Zollverein entwickelt. Durch Neubebauung und Verdichtung der Bebauung innerhalb der bestehenden Siedlungs- und Ortskernbereiche sowie einer Sekundärbebauung vieler älterer oder durch Kriegsschäden zerstörter oder beschädigter Bausubstanzen erhielt dieses Siedlungsband seine heutige Struktur. Neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern prägen vor allem Mehrfamilienhäuser das Erscheinungsbild und bilden ein überwiegend zusammenhängendes Siedlungsband. Allerdings bildet dieses vor allem im Bereich des Plangebietes keinen klaren Siedlungsrand im Übergang zu den anschließenden Grün- und Freiflächen.

Sowohl Altenessen-Süd als auch Katernberg und Stoppenberg haben einen hohen Anteil an Mietwohnungen und befinden sich als ehemalige Bergbaustadtteile im Strukturwandel. Es findet eine starke Reaktivierung früherer Bergbauflächen statt, wobei auf Wunsch der Stadt Essen insbesondere eine Erschließung neuer Wohnbauflächen zur Einfamilienhausbebauung vorgenommen wird. So werden gehobene Wohnanlagen mit steigendem Grünanteil angestrebt. Zudem entwickelt sich auf dem ehem. Zechengelände Zollverein Schacht XII ein neuer Kulturstandort.

Die Fläche des Plangebietes sowie das Umfeld wurden aufgrund der Nähe zur Kokerei Zollverein aus Immissionsschutzgründen größtenteils freigehalten. Sie stellen vor allem im südlichen Bereich zwischen der Straße „Graitengraben“ und der Köln-Mindener-Straße unmittelbar angrenzend an die Köln-Mindener Eisenbahn und das Gelände der Zeche Zollverein mit ihren Rad- und Fußwegen einen Grün- und Freiraumbereich mit wichtigen Naherholungsfunktionen dar. Dieser Bereich erstreckt sich von der Josef-Hoeren-Straße in Richtung Osten bis zur Straße „Im Westerbruch“ in den Stadtteil Katernberg und schafft damit eine fußläufige Verbindung vom Plangebiet nach Katernberg.

Die Fläche des Plangebietes liegt am Rande des Siedlungsbestandes zwischen der Josef-Hoeren-Straße und der Bruchstraße im östlichen Anschluss an den Siedlungsbereich, der sich bereits z. T. bis auf das Plangebiet erstreckt. Der Siedlungsbereich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes besteht dabei überwiegend aus einer II- bis IV-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung sowie vereinzelt aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Weltkulturerbe „Zeche Zollverein“, zu dem von der Josef-Hoeren-Straße und der Bruchstraße aus gute Sichtverbindungen über die freie Landschaft bestehen.

Die Grundstücke im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selber werden mit Ausnahme der beiden älteren Wohngebäude an der Josef-Hoeren-Straße nicht genutzt.

Mit Ausnahme eines kleineren Bereiches in Höhe der Straße „An der Hütung“ ist nur im südlichen Bereich Baumbestand vorhanden. Das Grundstück fällt topographisch erkennbar von Westen nach Osten und von Norden nach Süden ab.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Im Rahmen des Begleitplanes wurde die heutige Umweltsituation ermittelt und bewertet, der durch das Planungsvorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft nach Art und Umfang qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt.

2. Individualverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Josef-Hoeren-Straße nach Norden an die Stauder- bzw. Zollvereinstraße und nach Süden über die Köln-Mindener-Straße an die Katernberger Straße bzw. Schonbeckhöfe. Über die Köln-Mindener-Straße ist der Ortskern Katernberg (Stadtteilzentrum) unmittelbar mit dem Pkw erreichbar. Fußläufig führt die Verlängerung der Straße „Graientengraben“ als Fuß-/Radweg zum Ortskern Katernberg.

Die Anbindung über die Straßen des Quartiers Josef-Hoeren-Straße/Bruchstraße an das weiterführende innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz ist somit als gut zu bewerten. Der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz ist gewährleistet und der Standort an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Die künftige innere Erschließung des Plangebietes soll im Westen an die Josef-Hoeren-Straße angebunden werden.

3. ÖPNV

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Haltestelle „Bruchstraße“ der Buslinie 183. Über diese Buslinie ist das Plangebiet an den ÖPNV-Verknüpfungspunkt „Bahnhof Altenessen“ angebunden. Von dort verkehren weitere Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnlinien sowie die S-Bahn und Regionalbahn. Allerdings verkehrt diese Buslinie derzeit nur zwischen 5 und 8 Uhr sowie zwischen 14 und 19 Uhr im Halbstundentakt. Ansonsten fährt diese stündlich. Darüber hinaus liegen ÖPNV-Haltestellen an der Josef-Hoeren-Straße in knapp 800 m und an der Köln-Mindener-Straße in ca. 400 m Entfernung.

4. Fuß- und Radwege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zweigen von der Josef-Hoeren-Straße und der Bruchstraße eigenständige Fuß- und Radwege in Richtung Katernberg ab, so dass vom Wohngebiet aus der Ortskern Katernberg fußläufig in ca. 2 km erreicht werden kann.

5. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist insgesamt in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden. Die Kapazitäten der vorhandenen technischen Infrastruktur sind zur Versorgung des Plangebietes ausreichend.

6. Versorgung und Soziale Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und periodischen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Rahmstraße und der Zollvereinstraße. Darüber hinaus sind in den Stadtteilzentren Altenessen-Süd und Katernberg (in ca. 2-3 km Entfernung gelegen) weitere Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen und periodischen Bedarf hinaus gegeben.

Grund-, Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien und Kindergärten sind im Bereich des Siedlungsbandes rund um das Plangebiet auf kurzem Wege erreichbar. Zudem befinden sich im näheren Umfeld des Gebietes neben zwei Schulen für Lernbehinderte auch zwei Krankenhäuser. Damit ist insgesamt von einer ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten auszugehen.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Lärmweinwirkungsbereich der Josef-Hoeren-Straße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Beurteilung (Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr, RW TÜV Systems GmbH, Essen, 12.04.2006) durchgeführt.

Dabei wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete maximal um bis zu 14 dB tags und nachts überschritten werden. Diese Überschreitungen treten allerdings nur an den Giebelfassaden der unmittelbar an der Josef-Hoeren-Straße liegenden Gebäude auf. An den übrigen Fassaden sind Überschreitungen von maximal 11 dB(A) zu verzeichnen.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

Im Rahmen des Planverfahrens ist durch das Büro Oberste-Wilms & Stracke GbR eine gutachterliche Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung erarbeitet worden.

Im Rahmen der Untersuchung sind Versickerungsversuche durchgeführt worden, die keine auswertbaren Versickerungsleistungen erbracht haben. Die im Plangebiet anstehenden Böden weisen einen Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $k=2 \times 10^{-9}$ m/s auf. Dieser geringe Durchlässigkeitsbeiwert bestätigt das negative Ergebnis der vor Ort durchgeführten Versickerungsversuche.

Sowohl die Durchlässigkeiten der anstehenden Lößablagerungen als auch die der unterlagernden Hochflutablagerungen sind deutlich geringer als der gemäß ATV-DVWK-Regelwerk geforderte Mindestwert.

Es wird daher von Seiten der Gutachter empfohlen, auf eine Niederschlagswasserversickerung im Planbereich vollständig zu verzichten.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ist daher nun vorgesehen, dass auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über einen vorhandenen Graben ortsnah in den südlich des Plangebietes verlaufenden Graitengraben einzuleiten. Um eine gedrosselte Einleitung zu ermöglichen, soll eine Rückhaltemulde südlich des Planbereiches errichtet werden. Dort kann das anfallende Niederschlagswasser zunächst gesammelt und zeitverzögert dem Graitengraben zugeführt werden. Die Rückhaltemulde soll möglichst eine Tiefe von weniger als 30 cm erhalten, um eine Gefährdung von spielenden Kindern auszuschließen und die Einfügung in den Landschaftsraum zu gewährleisten. Die für die

Mulde benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Essen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird das erarbeitete und abgestimmte Entwässerungskonzept als Grundlage für die Realisierung des Vorhabens festgeschrieben.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Die wesentlichen Unterschiede der Varianten lagen im Verhältnis der Verteilung zwischen Doppel- und Reihenhäusern und damit auch in der Gesamtzahl der Hauseinheiten. Bei der Variante 1 wurde der Schwerpunkt auf die Errichtung von Doppelhäusern gelegt, so dass hier insgesamt 52 Hauseinheiten entstehen konnten, von denen lediglich 16 als Reihenhäuser ausgeführt werden sollten. Die übrigen 36 Wohneinheiten sollten in der Form von Doppelhäusern entstehen. Die Variante 2 ermöglichte bereits 19 Reihenhauseinheiten und die Variante 3 sogar 46 Reihenhäuser bei nur 8 Doppelhauseinheiten. In der Variante 4 wurde die Zahl der Hauseinheiten durch großzügigere Hausgrundrisse auf 34 Doppel- und 11 Reihenhauseinheiten auf insgesamt 45 reduziert.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage der Varianten 1 und 4 ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird. Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Erschließungskonzept der Variante 1 weitgehend übernommen. Zusammen mit den großzügigen Hausgrundrissen der Variante 4 ergibt sich nun ein städtebauliches Gesamtbild mit insgesamt 47 Hauseinheiten.

2. Entwurfsbeschreibung

Bebauung

Für die Bürgerbeteiligung wurde ein städtebauliches Planungskonzept in vier Varianten entwickelt. Den Varianten war gemeinsam, dass die städtebauliche Entwicklung einerseits in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebung erfolgen soll und andererseits die besondere Lage am Rand des Freiraumkomplexes berücksichtigen muss.

Die innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraßen mit Anbindung an die Josef-Hoeren-Straße. Der Querschnitt der Haupteerschließungsstraße beträgt 6,50 m und ermöglicht somit auch Begegnungsverkehre von LKW und PKW. Dieser Straßenabschnitt soll als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden und mündet in einen Wendeplatz, der auch Wendevorgänge von 3-achsigen Müllfahrzeugen und größeren LKW ermöglicht. Einige Hauseinheiten werden über kurze, private Stichwege unmittelbar von der Josef-Hoeren-Straße aus erschlossen, die übrigen Häuser werden an die o.g. Erschließungsstraßen angebunden. Öffentliche Besucherparkplätze sind in ausreichender Zahl im Verlauf der neuen Straßen und entlang der Josef-Hoeren-Straße vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnsiedlung aus Doppel- und Reihenhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Der Schwerpunkt liegt auf der Errichtung von Doppelhäusern. Dabei sollen insbesondere an der südlichen Baugebietskante ausschließlich Doppelhäuser entstehen, damit im Übergang zum Freibereich eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet wird. Im nordwestlichen Planbereich wird dagegen die Reihenhäuserbebauung konzentriert, da auch die umgebende Bebauung an der Josef-Hoeren-Straße und der Bruchstraße durch längere Gebäudezeilen geprägt wird.

Spielmöglichkeiten

Aufgrund der Zahl der Wohneinheiten ist es erforderlich, innerhalb des Plangebietes einen Kinderspielplatz zu realisieren. Dieser soll im südöstlichen Planbereich entstehen und unmittelbar an den Platzbereich angebunden sein. An diesem Standort ist eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Plangebiet gegeben und eine Anbindung an die umgebenden Freiflächen sichergestellt, so dass die Spielaktivitäten in den Freiraumbereich ausgedehnt werden können.

3. Auswirkungen der Planung

Umwelterhebliche Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht in die Begründung aufgenommen. Neben den umwelterheblichen Auswirkungen sind aus städtebaulicher Sicht folgende wesentliche Auswirkungen aufzuführen:

- Planungsrechtliche Sicherung eines ergänzenden attraktiven Wohnangebotes in unmittelbarem Bezug zum angrenzenden Freiraum
- Städtebaulich geprägte Abrundung des Siedlungsbereiches entlang der Bruchstraße
- Minderung des freien Ausblicks auf das Weltkulturerbe Zollverein
- Beseitigung von zwei bestehenden Wohngebäuden mit zugehörigen Gartenflächen.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 47 Eigenheime in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Es ist nicht vorgesehen, dass sich in den Baugebieten ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen, allerdings sollen derartige Nutzungen, insbesondere auch für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO, planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen werden. Die Baugebiete sind deshalb gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

1.1.1 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 Josef-Hoeren-Straße sowie im Verlauf der Planstraßen ermöglicht. Auch das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen wird durch eventuelle Zweitwohnungen in den Gebäuden nur unwesentlich erhöht.

1.1.2 Zahl der Hauseinheiten

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Josef-Hoeren-Straße/Bruchstraße“ wird die Zahl der im Plangebiet zulässigen Hauseinheiten auf insgesamt 47 Einheiten beschränkt. Die Sicherung dieser maximalen Hauseinheitszahl erfolgt über den vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen abzuschließenden Durchführungsvertrag.

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

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche wird für die reinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt. Damit erfolgt ei-

ne der umgebenden Bebauung angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Zur Begrenzung der baulichen Dichte im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum wird auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 lediglich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen.

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

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder. Damit wird einerseits dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; andererseits wird eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten gewährleistet.

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend modifiziert, dass für die Bebauung entlang der Josef-Hoeren-Straße und im zentralen Planbereich WR 1 Doppel- und Reihenhäuser, im WR 2 nur Doppelhäuser zulässig sind. Für die Wohngebäude im Übergang zum angrenzenden Freiraum (WR 3 und WR 4) werden zur Gewährleistung eines verträglichen Überganges nur Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine durchgängige Tiefe von 14 Metern auf, um auch Vor- und Rücksprünge sowie Erker zu ermöglichen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 3,0 m.

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

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden bei Doppelhäusern sowie bei Reihenendhäusern in Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen. Darüber hinaus ist vor den Garagen jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW gegeben. Für Reihenmittelhäuser werden ebenfalls jeweils 2 Stellmöglichkeiten in der Nähe des jeweiligen Gebäudes angeboten.

Daneben sind im öffentlichen Straßenraum der Josef-Hoeren-Straße sowie der Planstraße ca. 25 öffentlich zugängliche Parkplätze vorgesehen, so dass insgesamt im Durchschnitt für je 2 Hauseinheiten ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig sind.

Des Weiteren wird zur Begrenzung der Ausdehnung von Gartenhäusern und Gartenschuppen festgesetzt, dass diese nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig sind.

Um weiterhin einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in den reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 ausschließlich im direkten Anschluss an Garagen und Wohngebäude errichtet werden dürfen.

Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur begleitend zu Heckenpflanzungen zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Öffentliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Josef-Hoeren-Straße gesichert. Es ist ein Ziel der Planung, die Josef-Hoeren-Straße in Richtung Osten zu erweitern und mit einem Parkstreifen und einem Fußweg zu versehen. Zudem soll in beiden Richtungen auf der Fahrbahn ein Radfahrstreifen abmarkiert werden.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straße, die neben der Erschließungsfunktion durch die Ausbildung eines zentralen Platzbereiches und durch eine ansprechende Gestaltung auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen bietet. Die Straße soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die vorgesehenen Parkplatzanlagen entlang der inneren Erschließung werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Essen durch den Vorhabenträger.

Die erweiterte Straßenfläche der Josef-Hoeren-Straße sowie die öffentliche innere Erschließung werden in öffentliches Eigentum übergehen und daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Übernahme durch die Stadt Essen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Die Erschließung von Gebäuden im Plangebiet, die nicht unmittelbar an der geplanten öffentlichen Straße liegen, erfolgt über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

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

Die Erschließung der Reihenhaushausgrundstücke im nordwestlichen Teil des Plangebietes, die zur Gewährleistung einer optimalen Gebäudeausrichtung nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, erfolgt über zwei private Stichwege. Diese Stichwege werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Ausgehend von diesen Stichwegen erfolgt die Entwässerung über eine Leitung, die durch die Privatgärten verläuft und in den öffentlichen Kanal im Verlauf der Planstraße mündet. Die Trasse für diese Entwässerungsleitung wird als mit einem Leistungsrecht zugunsten der Anwohner zu belastende Fläche festgesetzt.

Im Bereich der vorgesehenen Grünfläche / Kinderspielplatz wird die Leitungstrasse der Niederschlagsentwässerung aus dem Plangebiet zum südlich angrenzenden Regenrückhaltebecken verlaufen. Die benötigte Trasse einschließlich eines beidseitig 3 Meter breiten Schutzstreifen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Entwässerung Essen GmbH gesichert.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Einfamilienhäuser werden auf den jeweiligen Grundstücksflächen bzw. in separaten Stellplatzanlagen nachgewiesen. Für jede Hauseinheit werden 2 Stellmöglichkeiten dargeboten.

Daneben sind im Straßenraum ca. 25 öffentlich zugängliche Parkplätze vorgesehen. So kann fast für jede zweite Hauseinheit ein zusätzlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden.

Ein Teil der benötigten Flächen für die vorgesehenen Parkplätze im Verlauf der Erschließungsstraßen werden im Rahmen der Ausbauplanung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche bereitgestellt.

1.6 Natur und Landschaft

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind aufgrund der guten Zuordnung zu den umgebenden Grün- und Freiflächen keine größeren Grünflächen vorgesehen. Lediglich unmittelbar im Zusammenhang mit dem Platzbereich im südöstlichen Plangebiet ist die Anlage eines Kinderspielplatzes in einer Größe von ca. 960 m² vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche / Kinderspielplatz festgesetzt.

Minderungs- / Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Als Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Pflanzung von Bäumen im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. So sind innerhalb des Verbreiterungstreifens der Josef-Hoeren-Straße entlang des vorgesehenen Parkstreifens insgesamt 9 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind im inneren Planbereich auf der öffentlichen Verkehrsfläche weitere 7 Baumpflanzungen vorzunehmen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Josef-Hoeren-Straße sowie im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen der Neubebauung entlang den beiden Planstraßen Schnitthecken anzupflanzen sind. Durch diese Maßnahme wird neben den positiven ökologischen Effekten auch eine optisch ansprechende Eingrünung des Siedlungsgebietes zu den Verkehrsflächen erreicht.

Auf der südöstlich an die Bebauung angrenzenden Freifläche wird als Kompensationsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine 5 m breite Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Durch diese Pflanzung wird in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum Siedlungsbereich eine Abschirmung des Landschaftsraumes gegenüber der Neubebauung gesichert.

Eine konzentrierte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll aufgrund der anstehenden Bodenschichten nicht erfolgen; dennoch soll ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wie bisher auch in den Untergrund versickern. Daher wird zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt, dass für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege nur Materialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.

Eingriffs- Ausgleichsberechnung

Die Gegenüberstellung des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes (Haacken + Hammermann, Februar 2006) in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Für die Ermittlung des notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen des LBP die Methode nach dem Essener Modell zugrunde gelegt.

Vor Durchführung des Vorhabens weist das Plangebiet einen Wert von 227.850 ökologischen Werteinheiten auf. Nach Durchführung der Baumaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Flächenwert von 71.430 Werteinheiten. Das verbleibende Kompensationsdefizit beträgt demnach 156.420 Punkte.

Für die Fläche des Regenrückhaltebeckens, welches sich außerhalb des Planbereiches befindet, ist derzeit ein Wert von 22.540 Werteinheiten zu verzeichnen. Nach Anlage des Beckens ist ein Wert von 15.920 Punkten anzusetzen, so dass mit dem Bau des Beckens ein Defizit von 6.620 Punkten verbunden ist. Da das Becken in unmittelbarem Zusammenhang zur Planungsmaßnahme steht, wird auch der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen dieses Planverfahrens kompensiert.

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht möglich ist, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Um einen Teil der Kompensation auch im Essener Norden nachweisen zu können, wurde eine Kompensationsfläche in Essen-Schönebeck gewählt. Es handelt sich dabei um eine Fläche am „Brausewindhang“, auf der für unterschiedliche Eingriffsverfahren Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Für den Bebauungsplan Josef-Hoeren-Straße/Bruchstraße sollen durch die Realisierung einer Obstwiese insgesamt 66.240 Punkte angerechnet werden. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch entsprechende privatrechtliche Regelungen zwischen dem Investor und dem Eigentümer der Fläche.

Darüber hinaus verbleibt nach Abzug der Maßnahmen am Brausewindhang ein Defizit von 96.800 Punkten, das auf einer Fläche in Essen-Kettwig abgedeckt werden soll. Es handelt es sich hierbei um eine Grünlandfläche an der Werdener Straße bei „Oefte“. In diesem Bereich sind Gehölzanzpflanzungen und Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung vorgesehen. Auch hier erfolgt die Sicherung der Maßnahmen durch entsprechende privatrechtliche Regelungen zwischen dem Investor und dem Eigentümer der Fläche.

Die öffentlich- rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags.

1.7 Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Josef-Hoeren-Straße wird festgesetzt, dass für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudefronten

im Lärmpegelbereich IV Schallschutzmaßnahmen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefronten durchzuführen sind.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen (Bettenräume, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büros) und die Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen dabei die in der folgenden Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße R'W aufweisen.

<i>Fassaden</i>	<i>Krankenhäuser/ Pflegeheime</i>	<i>Wohnungen</i>	<i>Büros</i>
	<i>Schalldämm-Maß (dB)</i>	<i>Schalldämm-Maß (dB)</i>	<i>Schalldämm-Maß (dB)</i>
<i>Lärmpegelbereich III</i>	40	35	30
<i>Lärmpegelbereich IV</i>	45	40	35

Allerdings kann bei den im Plangebiet auftretenden Beurteilungspegeln nicht davon ausgegangen werden, dass in allen Schlafräumen bei gekipptem Fenster eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet ist. Deshalb ist ebenfalls festgesetzt, dass in den Lärmpegelbereichen IV im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Um für die Einfamilienhausbebauung ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW besondere Gestaltungsregeln vor. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt und insbesondere durch den Anteil an Dachaufbauten und Dacheinschnitten bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Dachneigung sowie zur Begrenzung des Anteils von Dachaufbauten und -einschnitten an der Gesamtdachfläche vor. Davon ausgenommen sind die vom Vorhabenträger vorgesehenen Zwerchhäuser.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Standplätze für Müllbehälter bestimmt. Auch hierfür wird

durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Festsetzungen zu Hauszuwegungen und -zufahrten stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

Die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für den Vorhabenträger und die späteren Eigentümer nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

3. Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Städtische Satzungen

- Für das Plangebiet gilt die 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).
- 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 vom 10.10.1997).

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Baugrundgutachten (OWS Ingenieurgeologen, Greven, 31.10.2003)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Regenwasserversickerung (OWS Ingenieurgeologen, Greven, 03.11.2003)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Landschaftsbüro Haacken + Hammermann, Februar 2006)
- Gutachten "Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr" (TÜV Nord Systems, 12.04.2006)

3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadtarchäologie Essen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hinzuweisen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten ist gem. § 51a LWG über eine Rückhaltemulde ortsnah in den Graitengraben einzuleiten.

5. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

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. Ausnahmen können unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen auf schriftlichen Antrag von der Stadt Essen in Abstimmung mit den Stadtwerken Essen AG zugelassen werden.

6. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:

- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen

7. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch 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.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (100 mm Durchmesser), zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst -anzufordern über das Ordnungsamt- zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt- zu benachrichtigen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 16.900	m ²
Reines Wohngebiet	ca. 12.600	m ²
Private Grünfläche	ca. 960	m ²
Kompensationsfläche	ca. 340	m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.000	m ²

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Größe, Lage und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das ca. 16.900 m² große Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Stadtteil Stoppenberg bindet unmittelbar an die Ortslage Altenessen-Süd an.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Josef-Hoeren-Straße und im Norden bzw. Nordosten durch die vorhandene Bebauung an der Bruchstraße begrenzt. Es unterlag bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung und ist derzeit noch Bestandteil des Freiraumes nördlich der Kokerei Zollverein. Er wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bisher nicht baulich genutzt.

Ziel der Bauleitplanung

Nach Entfall der Kokereinutzung bestehen diese immissionsschutzrechtlichen Bedenken nicht mehr, so dass die Entwicklung eines Wohngebietes für einen begrenzten Teil der Freifläche erfolgen soll.

Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Realisiert werden soll eine Wohnbebauung mit ca. 47 Hauseinheiten in der Form von Doppel- und Reihenhäusern. Im Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt. Die innere Erschließung erfolgt über eine an die Josef-Hoeren-Straße angebundene öffentliche Straße, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit zentralem Platzbereich ausgebaut wird. An den Platzbereich angebunden ist an der südöstlichen Plangebietsgrenze ein ca. 1000 m² großer Kinderspielplatz festgesetzt.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Planungsrelevante Grundsätze bzw. allgemeine Ziele des Umweltschutzes sind in übergeordneten Gesetzen enthalten und in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen.

Nach §1 (5) Baugesetzbuch (BauGB n. F.) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. §1 (6) BauGB n. F. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Nr. 7 a) – i) mit Auswirkungen sowie Wechselwirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sowie Berücksichtigung weiterer verschiedener Umweltaspekte, wie z. B. Vermeidung von Emissionen oder die Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sowie die Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen umweltrechtlichen Plänen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- in Absatz 2 die sog. „Bodenschutzklausel“: sparsamer u. schonender Umgang mit Grund und Boden; zur Verringerung von Flächeninanspruchnahmen sind f. bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

und

- die sog. „Umwidmungssperre“: landwirtschaftlich, als Wald oder f. Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sowie

- in Absatz 3 die Eingriffsregelung: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festzungen oder Verträge).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert ebenso wie das Landschaftsgesetz (LG NRW) jeweils in § 1 als Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten und zu verbessern; Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder auszugleichen (§ 2 Nr. 1 LG NRW).

Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (§ 2 (1) Nr. 5 BNatSchG).

§ 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bezweckt, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten. Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist in § 51 a des Landeswassergesetzes geregelt (Ziel Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung in Gewässer unter Bedingungen).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG § 1 (1)) dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Nach § 50 sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die für den konkreten Planungsraum und das Vorhaben in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen relevanten Ziele sowie die einzelnen herangezogenen und angewendeten Bewertungs- und Beurteilungsmaßstäbe werden im folgenden Kap. 3 bei der Umweltfolgenabschätzung auf die jeweiligen Schutzgüter abgehandelt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Die untersuchten Schutzgüter wirken auch auf den Menschen ein. Deshalb wird an dieser Stelle zunächst auf die Beschreibung der Schutzgüter Luft (Kap. 3.1.5, Immissionen), Klima (Kap. 3.1.6, u.a. bioklimatische Auswirkungen) und Sachgüter (Kap. 3.1.7, u.a. Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung) verwiesen. Nachfolgend sind darüber hinaus weitere Faktoren beschrieben.

Lärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Lärmweirwirkungsbereich der Josef-Hoeren-Straße, die mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 3.500 Kfz belegt ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnischen Beurteilung (Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr, RW TÜV Systems GmbH, Essen, 12.04.2006) durchgeführt.

Dabei wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete maximal um bis zu 14 dB tags und nachts überschritten werden. Diese Überschreitungen treten allerdings nur an den Giebelfassaden der unmittelbar an der Josef-Hoeren-Straße liegenden Gebäude auf. An den übrigen Fassaden sind Überschreitungen von maximal 11 dB(A) zu verzeichnen.

Durch die Köln-Mindener-Bahnlinie sind keine relevanten Einwirkungen zu erwarten, da die minimale Entfernung zwischen Bahn und den neuen Wohngebäuden ca. 450 Meter beträgt.

Relevante Lärmeinwirkungen durch Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes liegen nicht vor.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich der Standort innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges befindet und mit verkehrsbedingten Vorbelastungen belegt ist, die in einer Großstadt wie Essen unausweichlich sind.

Grünflächen und Erholung

Mit der Verbindung der an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen zur Zeche Zollverein im Süden und in Richtung Osten bis Katernberg liegt das Plangebiet direkt an einem Grün- und Freiraumbereich. Durch die vorhandenen Fuß- und Radwege, die in unmittelbarer Nähe von der Josef-Hoeren-Straße und der Bruchstraße abzweigen und eine Verbindung zum ca. 2 km entfernten Ortskern von Katernberg darstellen, erfüllt der Freiraum auch eine Naherholungsfunktion. Im Plangebiet selbst sind bis auf Trampelpfade keine Wege vorhanden. Daher leisten die Freiflächen hier einen Beitrag zur naturbezogenen Erholung im Umfeld des Planungsraums.

3.1.2. Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschafts- und Stadtbild

Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt (Biotop und Schutzflächen)

Bei der Vegetation im Plangebiet handelt es sich gemäß der Bewertung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (HAACKEN + HAMMERMANN, August 2004) um ökologisch mittelwertige Ackerbrachen (15 von max. 35 Wertpunkten) mit beginnender Verbuschung und wenigen Gartenflächen mit mittlerem Baumbestand (12 bis 13 Punkte). Vor dem Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde die Fläche als Acker bewirtschaftet (geringwertig, 10 Punkte).

Im Osten und Süden schließen sich an das Plangebiet Grün- und Freiflächen mit mehr oder weniger offenen Gehölzbrachen an, die Verbandsgrünflächen des RVR darstellen. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Essen. Die Plangebietsfläche ist aber Teil des Untersuchungsraumes Nr. 24 „Im Natt und Grünzone westlich Zollverein bis Rahmbuchsweg“ – gemäß der Karte zum allgemeinen Aufstellungsbeschluss zum Landschaftsplan II (Essen-Nord) vom 27.02.1991 und verknüpft die Freiräume um Zollverein mit dem Regionalen Grünzug C.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzflächen festgesetzt. Allerdings liegt im Umfeld, ca. 100 m südlich der Plangebietesgrenze, ein gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 47 Landschaftsgesetz NW.

Landschafts- und Stadtbild

Im Westen und im Norden bzw. Nordosten grenzen die Siedlungsflächen des Stadtteils Stoppenberg an, dessen Ortsrand durch die Bebauung im Verlauf der Josef-Hoeren-Straße sowie der Bruchstraße markiert wird. Das Plangebiet selbst besteht aus einer bisher land-

wirtschaftlich genutzten Fläche, auf der sich eine offene Gräser- und Krautflur mit aufkommendem Gehölzaufwuchs entwickelt hat.

Die im Osten und Süden anschließenden Gehölzbrachen innerhalb der Verbandsgrünfläche entwickeln sich seit einiger Zeit ebenfalls selbständig. Ein Pflegekonzept besteht zur Zeit nicht.

Der betroffene Freiraum ist Bestandteil des Waldentwicklungsprogramms (WEN) sowie des Programms Begrünung Essener Norden (BEN), konnte jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht grünplanerisch entwickelt werden. Auch im Rahmen der Biotopkartierung zum Stadtökologischen Beitrag (StÖB) wurde die Bedeutung des Raumes als Großbiotop Nr. 035 „Gehölzbestände und landwirtschaftlicher Bereich nördlich der Köln-Mindener-Straße“ als landschaftsschutzwürdiger Raum mit hohem Entwicklungspotential bestätigt.

3.1.3. Schutzgut Boden

Die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden sind lt. der Karte der Bodenschutzvorranggebiete in Essen gefährdet durch Verdichtung infolge der intensiven Acker- nutzung. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens aus Löß über Hochflutlehm ist schlecht, so dass auch keine Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a Landeswassergesetz NW im Plangebiet möglich ist. Altlasten und bergbauliche Tätigkeiten sind nicht bekannt. Die Luftbildauswertung über Kampfmittel war negativ.

Die digitale Bodenbelastungskarte weist das Plangebiet als Bereich mit noch naturnahen Bodenverhältnissen aus. Derartige Flächen sind im stark industriell geprägten Norden der Stadt Essen sehr selten und sind daher entsprechend den Vorgaben des BBodSchG vor weiteren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Bodens in seinen verschiedenen Ausprägungen zu schützen.

3.1.4. Schutzgut Wasser

Sowohl die Durchlässigkeiten der anstehenden Lößablagerungen als auch die der unterlagernden Hochflutablagerungen sind deutlich geringer als der gemäß ATV-DVWK-Regelwerk geforderte Mindestwert. Es wird daher lt. Gutachten zur Regenwasserversickerung (OWS, 2003) empfohlen, auf eine Regenwasserversickerung im Planbereich vollständig zu verzichten.

Oberflächengewässer, Quellenstandorte, Förder- oder Beobachtungsbrunnen sind im Plan- gebiet nicht vorhanden.

3.1.5. Schutzgut Luft

Staatliche Immissionsüberwachung

Im Stadtgebiet Essen wurde von 1969 bis zum Jahre 2002 an vielen Messstellen der Staubbiederschlag gemessen und die darin enthaltenen metallischen Inhaltsstoffe wie Blei, Cadmium, Nickel und Arsen bestimmt. Mit Beginn der Messungen im Jahre 1969 hat

die Belastung durch Staubbiederschlag bis heute kontinuierlich abgenommen, so dass eine flächendeckende Messung nicht mehr erforderlich ist. Seit 2002 wird daher ausschließlich im Umfeld potentieller Emittenten gemessen. Auch die Messstellen im Umfeld des Planbereiches wurden im Jahr 2002 aufgegeben. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden Werte sowohl für Staubbiederschlag als auch für Niederschläge von Arsen, Nickel, Cadmium und Blei gemessen.

In Relation zu den Immissionswerten der TA Luft (Stand 2002), 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 zu rd. 40 %.

Bei den metallischen Inhaltsstoffen **Blei** und **Cadmium** stellte sich die Situation noch günstiger dar. Mit Jahresmittelwerten von $24 \text{ } \mu\text{g}/(\text{m}^2 \times \text{d})$ Blei und $0,5 \text{ } \mu\text{g}/(\text{m}^2 \times \text{d})$ Cadmium wurden die heranzuziehenden Immissionswerte der „alten“ TA Luft aus dem Jahre 1986 im Messjahr 2000 zu max. 10 % erreicht. Selbst bei Zugrundelegung der Immissionswerte der neuen TA Luft von Juli 2002, in der ein Grenzwert von $100 \text{ } \mu\text{g}/(\text{m}^2 \times \text{d})$ für Blei bzw. $2 \text{ } \mu\text{g}/(\text{m}^2 \times \text{d})$ für Cadmium vorgeschrieben ist, würden die flächenbezogenen Jahresmittelwerte des Messjahres 2000 die verschärften Grenzwerte unterschreiten.

Hinsichtlich der Entwicklung der Luftqualität zeigen Trends, dass sich diese in den letzten 20 Jahren weiter verbessert hat. An die Stelle der klassischen Luftschadstoffe sind jedoch die Kfz-bedingten Schadstoffe Stickstoffdioxid, Benzol und Staub PM 10 getreten.

Im September 2002 sind Luftqualitätsrichtlinien der EU mit den neuen Luftreinhaltevorschriften (7. Gesetz zur Änderung des BImSchG.; 22 VO zur Durchführung des BImSchG; VO über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) in deutsches Recht umgesetzt worden. Mit diesen neuen Luftreinhaltevorschriften wurden neue und zugleich niedrigere Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffoxide und Blei sowie Feinstaub PM 10, Benzol und Kohlenmonoxid eingeführt, die spätestens ab 2005 bzw. 2010 nicht mehr überschritten werden dürfen.

Da im Planungsraum als Emissionsquellen lediglich vergleichsweise gering befahrene Straßen und der Hausbrand zu nennen sind, kann davon ausgegangen werden, dass hier die Belastung mit Luftschadstoffen im Wesentlichen der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht und ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der neuen Luftreinhaltevorschriften als unwahrscheinlich anzusehen ist. Für diese Annahme spricht auch, dass sich im Rahmen der abgeschlossenen Screening-Verfahren zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der 23. BImSchV kein Straßenabschnitt im Bereich des Verfahrensgebietes oder im näheren Umfeld hinsichtlich der vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß als kritisch belastet oder auffällig herausgestellt hat.

Energiekonzept Essen (ENK)

Das Verfahrensgebiet liegt im Stadtbezirk VI und hier im Stadtteilbereich 1 des Stadtteils Stoppenberg. Der Wärmetatlas des ENK - Stadt Essen, 1993 - weist für diesen Stadtteilbereich mit über 57 % noch erhebliche Anteile nicht leitungsgebundener Energieträger (Öl/Kohle) zur Deckung des Raumwärmebedarfs und eine daraus resultierende ungünstige Emissionsbilanz aus. Ein Vergleich aller acht Stoppenberger Stadtteilbereiche untereinander ergibt, dass hier im Stadtteilbereich 1 nach den Stadtteilbereichen 2, 7 und 8 mit die

höchsten aus der Raumwärmeversorgung resultierenden Emissionen an Staub, Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid und -dioxid zu verzeichnen waren.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass seit Erstellung des ENK auch in dem hier zu betrachtenden Stadtteilbereich 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 zurzeit noch nicht durchführen, da die statistischen Daten zur Beheizungsart im Gebäudebestand für eine Fortschreibung noch nicht vorliegen. Es ist aber zu vermuten, dass sich die aus der Wärmeversorgung herrührenden Luftverunreinigungen weiter verringert haben und damit auch die Emissionsbilanzen der genannten Stadtteilbereiche heute günstiger ausfallen dürften.

Fazit

Insgesamt sind aufgrund der Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen oder gewerblich genutzten Bereichen keine relevanten Immissionen zu erwarten. Als Ungunsthinweis ist die Lage des Verfahrensgebietes in der Emscherniederung und damit in einem Kaltluftsammelgebiet anzusehen. Hier können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit Schadstoffakkumulationen in den bodennahen Luftschichten bewirken.

3.1.6. Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Freiraumes zwischen Stoppenberg im Westen und Katernberg im Osten, der einer Vernetzung der städtischen Grünzüge dient. In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen ist für den Planbereich das Klimatop „Parkklima“ ausgewiesen. Bei diesem Strukturtyp bewegen sich die klimatischen Verhältnisse/Ausprägungen – je nach Dichte der vorhandenen Vegetationstypen – zwischen dem eines Freilandklimatops (offene Ackerbrache) und dem eines Waldklimatops (baumreiche Gartenflächen an den Rändern des Gebietes). Kennzeichnend für Parkklimatope sind ein gedämpfter Tagesgang der Lufttemperaturen und der Windgeschwindigkeiten, lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten (Oaseneffekt) sowie eine bioklimatische Wohlfahrtswirkung auf die Essener Stadtbevölkerung durch geringe thermische und bioklimatische Belastungen während des Tages. Darüber hinaus erfüllen Parkklimatope die Funktion der Luftreinigung. Die lockeren Gehölzstrukturen „durchkämmen“ den Wind und wirken so als Filter gegenüber Luftverunreinigungen, die durch nasse und trockene Depositionen gebunden werden. Für den Planbereich ist in der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse die Raumkategorie „Ausgleichsraum – Klimaschutzzone A“ ausgewiesen.

Die Klimaschutzzone A umfasst lokale klimarelevante innerstädtische Grün- und Parkflächen einschließlich ihrer Kaltluftabflüsse, die eine klimatische Ausgleichsfunktion im Nahbereich von Lasträumen erfüllen. Auf Grund der Lage, Größe und Vegetation ist eine Wirkung dieser Schutzzonen über die Fläche hinaus in die angrenzende Bebauung gegeben.

Damit wirkt der Planbereich als Ausgleichsraum positiv durch Temperaturabsenkung, Feuchteanreicherung, Frischluftzufuhr und als Puffer zu umgebenden Lasträumen – hier für Josef-Hoeren-Straße/ Bruchstraße. Grundsätzlich dient der Ausgleichsraum der Bevöl-

kerung aus gesundheitlicher Sicht durch die bioklimatische Wohlfahrtswirkung auch als wertvoller Regenerations- und Erholungsraum.

Dementsprechend ist hier dem Erhalt und dem Ausbau des Grünverbundsystems eine hohe Relevanz zuzusprechen. Aufgrund der vielfältigen Funktionen sowie Nähe zum Wirkraum unterliegen die Klimaschutzzonen A der höchsten Schutzbedürftigkeit.

3.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Über Bodendenkmäler ist konkret nichts bekannt.

Bei den bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden liegen – in Bezug auf den Essener Norden – noch naturnahe Bodenverhältnisse vor. Allerdings unterlagen die Böden aufgrund der vor einigen Jahren aufgegeben intensiven Ackernutzung der Gefahr der Verdichtung.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.2.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Lärm

Prognose bei Durchführung der Planung:

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Lärmweirwirkungsbereich der Josef-Hoeren-Straße, die mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 3.500 Kfz belegt ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Beurteilung (Gutachten Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr, RW TÜV Systems GmbH, Essen, 12.04.2006) zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durchgeführt.

Dabei wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete maximal um bis zu 14 dB tags und nachts überschritten werden. Diese Überschreitungen treten allerdings nur an den Giebelfassaden der unmittelbar an der Josef-Hoeren-Straße liegenden Gebäude auf. An den übrigen Fassaden sind Überschreitungen von maximal 11 dB(A) zu verzeichnen.

Durch die Anlage des Kinderspielplatzes entsteht eine übliche Lärmbelastung im näheren Umfeld.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder –wall) ist aus gestalterischen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll. Zum einen könnten durch eine solche Maßnahme nur die Freibereiche und bzw. unteren Geschosse geschützt werden, zum anderen würde eine Lärmschutzwand oder ein Wall einen erheblichen Eingriff in das Stadtbild darstellen. Daher ist lediglich passiver Lärmschutz möglich. Das erforderliche

Schalldämmmaß von Fenstern, Wänden und Dächern für die geplante Wohnbebauung richtet sich nach dem Lärmpegelbereich LPB nach DIN 4109 (Abs. 2.4).

Den Ergebnissen der Lärmuntersuchung zufolge machen die Lärmimmissionen Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III an den nördlichen und südlichen Gebäudeseiten der direkt an der Josef-Hoeren-Straße liegenden Wohngebäude sowie IV an den unmittelbar zur Josef-Hoeren-Straße ausgerichteten Gebäudeseiten erforderlich.

Für den Lärmpegelbereich LPB IV reichen Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 aus, um die Innenräume ausreichend zu schützen. Die übrigen Fronten liegen im Lärmpegelbereich I bis III. Hier sind Fenster der Schallschutzklasse 1 bis 2 ausreichend.

Da die heutzutage aus Energieeinsparungsgründen handelsüblichen Fenster in der Regel bereits die schalltechnischen Anforderungen der Fenster-Schallschutzklasse 2 erfüllen, sind Festsetzungen für diese Lärmpegelbereiche nicht erforderlich.

Daher ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Josef-Hoeren-Straße festgesetzt, dass für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudefronten im Lärmpegelbereich IV Schallschutzmaßnahmen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudefronten durchzuführen sind.

Allerdings kann bei den im Plangebiet auftretenden Beurteilungspegeln nicht davon ausgegangen werden, dass in allen Schlafräumen bei gekipptem Fenster eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet ist. Deshalb ist ebenfalls festgesetzt, dass in den Lärmpegelbereichen IV im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich der Standort innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges befindet und mit verkehrsbedingten Vorbelastungen belegt ist, die in einer Großstadt wie Essen unausweichlich sind.

Der Kinderspielplatz wird mit geringem Kontakt zur geplanten Wohnbebauung, aber für die Spielfunktion günstig mit Anbindung an den angrenzenden Freiraum und im Anschluss an einen Platzbereich der verkehrsberuhigten Straße angeordnet. Die mit dieser Nutzung verbundenen Lärmimmissionen in den benachbarten Wohnhäusern sind hinzunehmen.

Grünflächen und Erholung

Prognose bei Durchführung der Planung:

Die Funktion hinsichtlich Grünflächen und Erholung wird zukünftig durch die Anlage von Hausgärten, nutzbarer Wege für Fußgänger und Radfahrer (verkehrsberuhigte Erschließung) und Grünflächen (Kinderspielplatz) gewährleistet, was sich jedoch hauptsächlich auf die Anwohner als einem eingeschränkten Kreis der Nutzer bezieht. Der zukünftige Fahrzeugverkehr, zeitlich befristete Störungen durch Bautätigkeit und der Verlust bisheriger Blickbeziehungen beeinträchtigen die bisherige naturnahe Erholungsfunktion. Erholungseinrichtungen (Wege, Grünflächen u.ä.) sind nicht betroffen.

Es entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionen Grünflächen und Erholung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Durch die vernetzten und durch Begleitgrün strukturierten Wege- und Grünflächen, die im Südosten an den Freiraum der Verbandsgrünfläche angrenzen, werden der Funktion des Plangebietes hinsichtlich Grünflächen und Erholung Rechnung getragen.

3.2.2. Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschafts- und Stadtbild

Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt (Biotope und Schutzflächen)

Prognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Baumaßnahmen wird ein großer Teil der Fläche durch Bau- oder Verkehrsflächen versiegelt. Insgesamt sinkt der ökologische Gesamtwert der Fläche, die Schutzwürdigkeit entfällt. Es sind zur Kompensation externe Ersatzmaßnahmen notwendig (s.u.).

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt“ sind zwar als nicht unerheblich einzustufen. Sie sind jedoch unter Hinzuziehung von Ersatzflächen kompensierbar und es sind keine Schutzflächen betroffen.

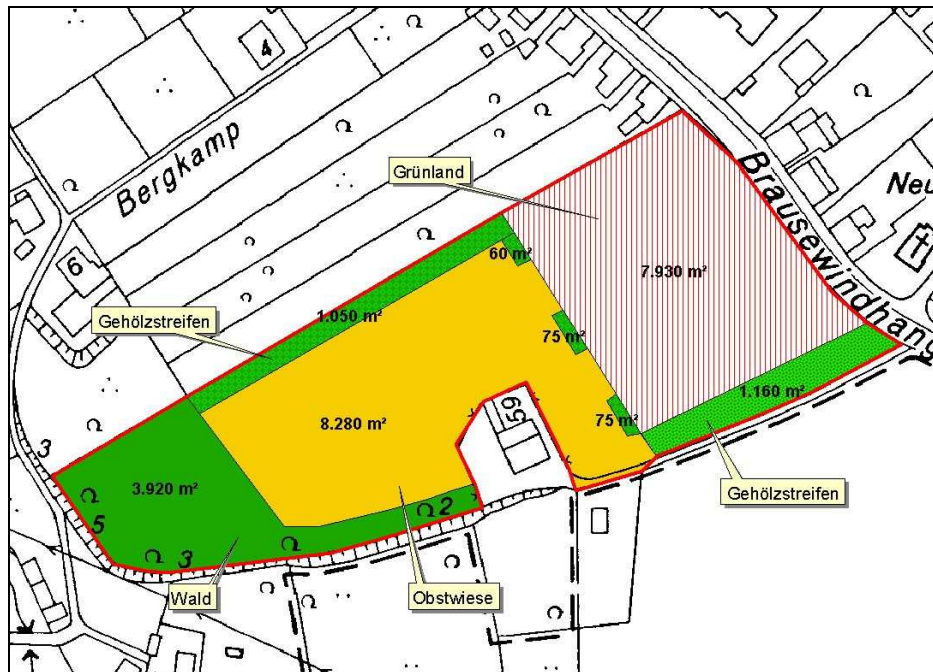
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Die geplanten unversiegelten Vegetationsflächen werden als ökologisch eher geringwertige Gärten (8 bis 10 Punkte), öffentliche Grünfläche (Spielplatz, 8 Punkte) oder Verkehrs- begleitgrün gestaltet. Als zusätzliche gestaltende Maßnahmen werden einzelne Vegetationselemente in Form von Straßenbäumen (11 Punkte) oder Schnitthecken als Grundstückseinfriedung festgesetzt. Darüber hinaus wird eine 5 m breite Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung an der südöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Da die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht möglich ist, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgelegt. Vorgesehen ist diesbezüglich, einen Teil einer am Brausewindhang in Essen-Schönebeck vorgesehenen umfangreicheren Maßnahme in Anrechnung zu bringen und den verbleibenden Rest auf einer Fläche an der Werdener Straße in Essen-Kettwig nachzuweisen.

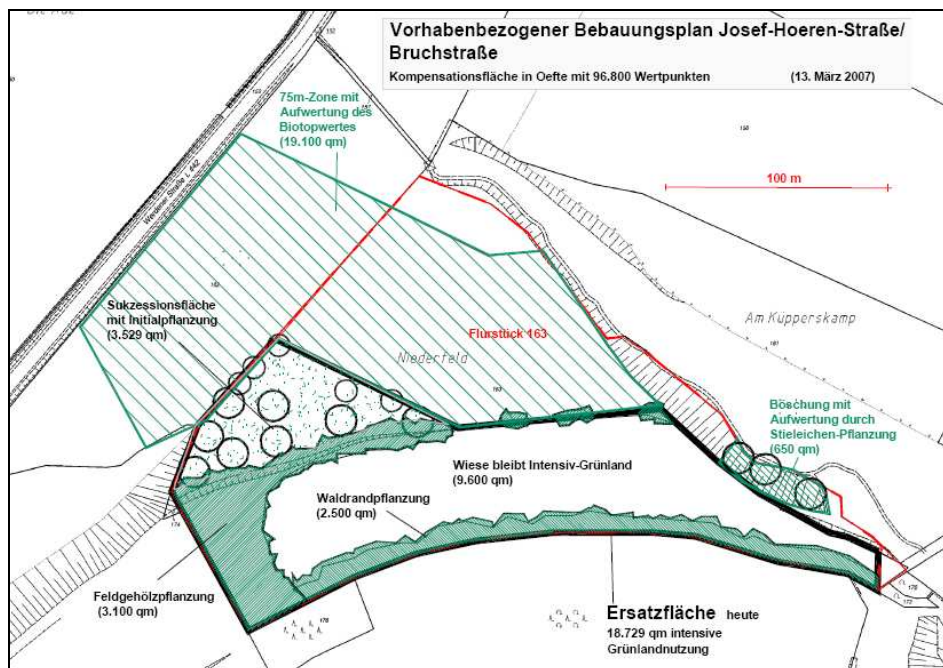
Am Brausewindhang handelt sich um eine Fläche, auf der für unterschiedliche Eingriffsverfahren Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Für den Bebauungsplan Josef-Hoeren-Straße/Bruchstraße sollen durch die Realisierung einer Obstwiese insgesamt 66.240 Punkte angerechnet werden. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch entsprechende privatrechtliche Regelungen zwischen dem Investor und dem Eigentümer der Fläche.

Kompensationsfläche am Brausewindhang in Essen-Schönebeck (Übersichtskarte ohne Maßstab)



Für den Bebauungsplan verbleibt nach Abzug der Maßnahmen am Brausewindhang ein Defizit von 96.800 Punkten, das auf einer Fläche an der Werdener Straße bei „Oefte“ in Essen-Kettwig abgedeckt werden soll. In diesem Bereich sind Gehölzanpflanzungen und Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung vorgesehen. Auch hier erfolgt die Sicherung der Maßnahmen durch entsprechende privatrechtliche Regelungen zwischen dem Investor und dem Eigentümer der Fläche.

Ersatzfläche in Essen-Kettwig bei „Oefte“ (Übersichtskarte ohne Maßstab)



Landschafts- und Stadtbild

Prognose bei Durchführung der Planung:

Der Siedlungsrand im Bereich des Plangebietes wird zukünftig durch eine gegenüber der Bebauung an der Bruchstraße niedrigere Neubebauung zum angrenzenden großflächigen Freiraum hin abgestuft. Der weitaus überwiegende Teil dieses Freiraumes wird erhalten. Die Neubebauung stellt eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungszeile an der Bruchstraße bis zur Josef-Hoeren-Straße dar, wobei sich die geplante Bebauung grundsätzlich in das Stadtbild einfügt. Die Sichtverbindung zum Weltkulturerbe „Zeche Zollverein“ über die Freifläche hinweg wird durch die Neubebauung eingeschränkt.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild“ sind als nicht unerheblich einzustufen, da es sich um einen landschaftsschutzwürdigen Raum handelt und bedeutende Blickbeziehungen beeinträchtigt werden. Das Planungskonzept berücksichtigt jedoch sowohl Blickbeziehungen als auch eine ausreichende Ortsrandeingrünung. Ausgewiesene Schutzflächen sind nicht betroffen und es ist davon auszugehen, dass der größte Teil des Freiraumbereiches dauerhaft erhalten bleiben soll.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Da noch weitere Sichtbeziehungen auf die Kokerei Zollverein im Gesamtbereich dieses Landschaftsraumes bestehen bleiben, ist unter Abwägung des Planungszieles der Schaffung einer Wohnbebauung der Verzicht auf die Sichtbeziehung an diesem Abschnitt der

Josef-Hoeren-Straße hinnehmbar. Als eine Maßnahme zur Verringerung des Eingriffs wird am südlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche geschaffen, über die vom zentralen Platz der Neubausiedlung aus der freie Blick auf das Weltkulturerbe ermöglicht wird. Desweiteren wird am südöstlichen Rand – außerhalb des Plangebietes – eine 5 m breite Gehölzpflanzung aus größeren Sträuchern und einzelnen mittelgroßen Bäumen zur Ortsrandeingrünung angelegt, um die Bebauung landschaftlich besser einzubinden. Diese Maßnahme wird auch als Ersatzmaßnahme auf die Kompensation angerechnet.

3.2.3. Schutzgut Boden

Prognose bei Durchführung der Planung:

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung aufgrund der künftigen Versiegelung nicht unerhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Durch die Anlage von Verkehrsflächen und die Errichtung neuer Wohngebäude erfolgt eine Neuversiegelung von bisher nicht versiegelten Fläche. In der direkten Umgebung der Gebäudeflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Verdichtung und Befestigung zu rechnen.

Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum sowie als potentielle landwirtschaftliche Produktionsfläche.

Durch die Planung werden naturnahe – allerdings durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung anthropogen überformte – Böden, die entsprechend den Vorgaben des BBodSchG vor weiteren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Bodens in seinen verschiedenen Ausprägungen zu schützen sind, unwiederbringlich zerstört.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ sind im Plangebiet als nicht unerheblich einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Kompensationsmaßnahmen sind nicht geeignet, die Vernichtung der Eigenschaften eines noch naturnahen Bodens –zudem auch noch in diesem Bereich des stark industriell überprägten Stadtgebietes – aufzufangen, da derartige Maßnahmen meist auf Versickerungsfähigkeit, Pflanzenbewuchs (s u.)-. zielen.

Eine Begrenzung der Beeinträchtigungen infolge von Versiegelungen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl erreicht. Durch eine ebenfalls festgesetzte Beschränkung von Stellplätzen und Garagen entstehen in Teilen relativ große Gartenflächen. Zum Schutz des Bodens ist während der Bauarbeiten die DIN 18915 anzuwenden. Hinsichtlich nie auszuschließender Kampfmittelbefunde sind die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt in einer Rückhaltemulde direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet bzw. über die Einleitung in den Entwässerungsgraben „Graientengraben – ebenfalls außerhalb des Bebauungsplangebietes.

3.2.4. Schutzgut Wasser

Prognose bei Durchführung der Planung:

Die Versickerungsrate von Niederschlagswasser wird durch die Versiegelungen gemindert, so dass der Niederschlag nicht mehr in vollem Umfang und an Ort und Stelle dem Naturhaushalt zugeführt werden kann. Das auf den Grundstücken und den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird – ortsnah außerhalb des Plangebietes in eine Rückhaltemulde eingeleitet - und von dort über einen nachgeschalteten offenen Graben in den Graitengraben eingeleitet. Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungsmöglichkeiten wie Freilegung des Grundwasserhorizontes, Gefährdung von Quellenstandorten sowie Grundwassermessstellen sind nicht gegeben. Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Wasser“ sind als nicht erheblich einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Die Einleitung in ein Oberflächengewässer in der Nähe des Bebauungsplangebietes nach Rückhaltung in einer landschaftsgerecht gestalteten Rückhaltemulde stellt in Hinsicht auf das Schutzgut Wasser eine Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahme dar.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass für die Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ausschließlich Materialien zu verwenden sind, die eine Teilversickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

3.2.5. Schutzgut Luft

Prognose bei Durchführung der Planung:

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ergibt sich in Folge zusätzlicher Emissionen aus den Bereichen „Hausbrand/Gebäudebeheizung“ und „Individualverkehr“.

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen und damit umzusetzenden Energieeinsparverordnung (EnEV), die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist zu erwarten, dass die aus der Beheizung der geplanten Wohnbebauung hinzukommenden Emissionen und damit Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes von untergeordneter Bedeutung sein dürften.

Die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Zunahme des Individualverkehrs und damit auch der Kfz-bedingten Luftverunreinigungen dürfte bei Sicherstellung einer guten Durchlüftung im Kontext mit fortschreitender Reduzierung der Autoabgase zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse führen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Es sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen. Aber die neuen Grenzwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) müssen z.B. durch Maßnahmen an Gebäudedämmung

und Heizungstechnik eingehalten werden. Die Verwendung immissionsarmer Energiearten wird nicht vorgeschrieben.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Luft“ sind als nicht erheblich einzustufen.

3.2.6. Schutzgut Klima

Prognose bei Durchführung der Planung:

Zur Realisierung des Vorhabens muss Vegetation beseitigt und der Freiflächenanteil und damit Verdunstungsfläche deutlich reduziert werden. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der stadtklimatischen Verhältnisse resultiert aus der Erwärmung/ Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der vorgesehenen Bebauung sowie der notwendigen Zufahrten und Bewegungen.

Die durch die geplante Bebauung hier im Bereich Josef-Hoeren-Straße/Bruchstraße zu erwartenden stadtklimatologischen Auswirkungen dürften einerseits auf der Fläche selbst zu einer Erhöhung der Temperatur und einer Reduzierung der Feuchtigkeitsverhältnisse führen. Andererseits würde ein städtischer Klimaausgleichsraum, der innerhalb der umgebenden Siedlungsstrukturen zur Ausbildung günstiger Stadtrandklimate beiträgt und der noch weitere vielfältigen Funktionen (s. Kap. 3.1) erfüllt, verloren gehen. Zusätzlich würde die Fläche in ihrer Funktion als Vernetzungsstruktur mit umliegenden Freiflächen wegfallen, da sie als bebaute Fläche dem Klimatyp Stadtrandklima zuzuordnen wäre.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Durch den hohen Anteil an nicht versiegelten Flächen, die Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenraum sowie die Herstellung und dauerhafte Erhaltung von Gehölzpflanzungen/ Gehölzflächen an der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze können die nicht unerheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verringert werden.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Klima“ sind als nicht unerheblich einzustufen.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Ausdehnung des Lastraumes in den klimatischen Ausgleichsraum des vorhandenen Grünzuges hinein. Es erfolgt durch diese Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika eine Reduzierung der klimagünstigen Funktionen, ohne dass jedoch die Gesamtfunktion des klimatischen Ausgleichsraums erheblich gefährdet ist.

3.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Prognose bei Durchführung der Planung:

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern. Allerdings ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde.

Bei Durchführung der Planung wird die potentielle landwirtschaftliche Nutzbarkeit dauerhaft entfallen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde), hinzuweisen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ sind als nicht erheblich einzustufen.

3.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Wirkungsketten und -netze, wie sie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind, sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen auf andere Schutzgüter negative Auswirkungen haben können. So stellt die positiv auf das Schutzgut Wasser wirkende Versickerungsanlage (flaches Erdbecken) einen sichtbaren Eingriff in das Landschaftsbild dar und eine Ortsrandeingrünung als Puffer zum ökologisch wertvollen Freiraum hin schränkt mögliche Sichtachsen ein.

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich langfristig aus der heutigen Ackerbrache über weitere Verbuschung und Vorwaldstadien selbständig eine Waldfläche entwickeln, wenn die planungsrechtlich vorgesehene Anlage von Kleingärten nicht zum Tragen kommt. Dieses ist wahrscheinlich, da hier zur Zeit kein Bedarf mehr besteht. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde im Ausblick auf das Bauvorhaben bereits vor Jahren aufgegeben.

Auswirkungen der Null-Variante auf die Schutzgüter:

Mensch

Ohne Pflege- und Gestaltungskonzept (z.B. Anlage von Wegen) wären die Ackerbrachflächen bzw. späteren Waldflächen nur für eine un gelenkte Naherholung (Trampelpfade,

Hunde ausführen, „Abenteuerspielplatz“) geeignet. Insbesondere am Ortsrand erhöht sich die Gefahr der Ablagerung von Unrat und Gartenabfällen.

Die vorhandenen bioklimatische Wohlfahrtswirkung des Freiraumes auf die Bevölkerung der angrenzenden Stadtgebiete könnte ohne eine Neubebauung uneingeschränkt erhalten bleiben. Das vorhandene Grünzugsystem mit den damit verbundenen Luftleitbahnen würde nicht weiter reduziert.

Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzflächen

Die Bewohner offener Gräser- und Krautfluren wie Insekten, Vögel, Kleinsäuger würden im Laufe der Waldentwicklung ihren Lebensraum dauerhaft verlieren. Offene Flächen dieser Größe sind im städtischen Umfeld mittlerweile seltener anzutreffen als Gehölz- oder Waldflächen und daher ebenfalls schutzwürdig, allerdings wären zur Erhaltung oder gezielten Entwicklungssteuerung Pflegemaßnahmen erforderlich.

Landschafts- und Stadtbild

Die Entwicklung von Wald würde zu einem vollständigen Verlust der Sichtachsen zwischen der vorhandenen Bebauung in Stoppenberg und der Kokerei Zollverein (Weltkulturerbe) führen. Geschlossene Waldflächen führen optisch zu einem Trenneffekt zwischen den an den Freiraum angrenzenden Stadtteilen. Die Anlage eines technischen Bauwerkes in Form einer Rückhalte mulde in der freien Landschaft zur Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wäre nicht notwendig – dieser Eingriff würde entfallen.

Boden

Ohne eine Bebauung der Fläche würden die nachteiligen Auswirkungen infolge der Versiegelungen und Bodenumlagerungen entfallen. Der Boden könnte sich weiterhin natürlich und ohne Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes entwickeln.

Wasser

Ohne eine Bebauung der Fläche würden die nachteiligen Auswirkungen der teilweisen Ableitung von Niederschlagswasser entfallen. Die Niederschläge würden durch natürliche Versickerung dem Grundwasserkörper zugeführt.

Klima

Ohne eine Bebauung der Fläche würden die nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima entfallen. Bei der Entwicklung von Waldflächen steigt die Filterwirkung hinsichtlich Feinstaub und es würde erheblich mehr Sauerstoff produziert. Durch die erhöhte Transpiration/ Verdunstung käme es zur Temperaturminderung, was der innerstädtischen Erwärmung insbesondere im Sommer entgegenwirkt. Waldflächen würden sich insgesamt sehr günstig auf das Lokalklima auswirken, wobei der bodennahe Luftaustausch im Zuge von Luftleitbahnen über die Grünzüge aber eher gemindert wird. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bestehende Freiraum die aktuelle Planung für den Bereich nördlich der Bruchstraße ergänzen. Dieser ist gemäß FNP-Änderung Nr. IV, V,VI/22-23-25-40-36-37/1-7 von einer „Wohnbaufläche“ in eine „Allgemeine Grün- und Freifläche“ umgewandelt worden. Die vorhandene Bebauung an der Bruchstraße stellte in diesem Fall aber eine Barriere innerhalb der potentiellen Luftleitbahn dar.

Kultur- und Sachgüter

Ohne eine Bebauung der Fläche entfällt die Gefahr der Beeinträchtigung von Bodendenkmälern, über die konkret jedoch nichts bekannt ist.

Fast die gesamte Plangebietsfläche wurde bis vor einigen Jahren landwirtschaftlich genutzt. Diese Funktion könnte bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben.

3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Eignung der Fläche für Wohnbebauung

Die Stadt Essen ist bemüht, Wohnbevölkerung durch attraktive Angebote in der Stadt zu halten und zum Zuzug zu bewegen. Im Rahmen des „Struktur- und Handlungskonzeptes zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Essen Stoppenberg- Nord/ Zollverein“ wurde die betreffende Fläche bereits als geeigneter Wohnstandort ausgewiesen. Gegenüber den ursprünglichen Planungsüberlegungen auf der Grundlage des Struktur- und Handlungskonzeptes mit bis zu 100 Wohneinheiten, die weit in die südlich angrenzenden Freiflächen reichen sollten, bedeutet der vorliegende Plan-Entwurf aber eine erhebliche Reduzierung der Baufläche.

Der Bereich ist derzeit noch Bestandteil des Freiraumes nördlich der Kokerei Zollverein, der aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bisher nicht baulich genutzt wurde. Nach Entfall der Kokereinutzung bestehen diese immissionsschutzrechtlichen Bedenken zur Entwicklung eines Wohngebietes nicht mehr, so dass das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Ausweisung von hochwertigem Bauland, insbesondere für junge Familien bietet.

Gegenüber allen anderen Planungsalternativen wie der tatsächlichen Nutzung der Flächen (Brache/ Gärten), Ausweisung als Dauerkleingärten oder Entwicklung als Freifläche findet durch die Bebauung der größtmögliche Eingriff in alle Schutzgüter statt. Insbesondere sind die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sowie Boden und Klima nicht unerheblich beeinträchtigt(s. Kap. 3.2).

Sukzession (Aufgabe der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche)

Bisher unterlag das Gebiet überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung, die jedoch schon vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Auf diesen Flächen haben sich offene Gräser- und Krautfluren mit beginnender Verbuschung entwickelt. Zur Zeit unterliegen die Flächen - mit Ausnahme der Gartenflächen am Rand des Plangebietes - keiner Nutzung mehr.

Insgesamt würde durch das Belassen der heutigen Situation keine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgen und insgesamt eine günstige Umweltsituation bestehen bleiben. (s. Kap. 3.3).

Eine weitere Optimierung wäre durch gezielte Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen möglich, wofür bereits verschiedene Konzepte existieren (s. u.: Eignung der Fläche als Bestandteil von Freiraumkonzepten und stadtökologische Bedeutung).

Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung

Würde die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland- oder Ackernutzung wieder aufgenommen, müssten die inzwischen entwickelten Gräser- und Krautfluren wieder entfernt werden.

Damit wäre hinsichtlich der Schutzgüter eine Beeinträchtigung des heutigen Biotopwertes verbunden. Alle anderen Schutzgüter wären nicht betroffen, eine naturnahe Erholung wäre weiterhin möglich.

Bisherige Ausweisung als „Dauerkleingärten“ im FNP

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist neben der Darstellung der Allgemeinen Grün- und Freiflächen die besondere Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ enthalten. Durch den deutlichen Nachfragerückgang in den vergangenen Jahren wird die Fläche für die Errichtung von Dauerkleingärten nicht mehr benötigt. Parallel zum Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll auch der FNP geändert werden.

Eine Nutzung der Fläche als Dauerkleingärten erfordert keine Eingriffe in die Schutzgüter in dem Maße, wie dieses bei der Entwicklung von Wohnbebauung erforderlich ist (z.B. geringere Versiegelung, keine Ableitung von Niederschlagswasser). Auf der anderen Seite würde der heutige ökologische Biotopwert deutlich gemindert. Insgesamt wäre diese Planungsalternative günstiger als Wohnbebauung und ungünstiger als eine naturnahe Freifläche (heutige Brache) einzustufen.

Eignung der Fläche als Bestandteil von Freiraumkonzepten und stadtökologische Bedeutung

Demgegenüber sollten aus grünplanerischer Sicht die Freifläche zwischen der Josef-Hoeren-Straße und der Bruchstraße in Verbindung mit den nördlich der Bruchstraße gelegenen landwirtschaftlichen Flächen landschaftlich weiterentwickelt und strukturiert werden, beispielsweise als Weideflächen für den vorhandenen Reiterhof – um so einen klaren Übergang von den Bauflächen zu den Freiflächen um Zollverein zu erreichen. Durch diese Maßnahme könnte die Attraktivität und Wohnumfeldqualität des umliegenden, verdichteten Siedlungsraums von Essen-Stoppenberg deutlich erhöht werden. Gerade vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung kommt der Steigerung der Standortqualitäten bei der weiteren Entwicklung des Essener Nordens eine besonders hohe Bedeutung zu.

Das Plangebiet liegt zwar nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Essen, die Plangebietsfläche ist aber Teil des Untersuchungsraumes Nr. 24 „Im Natt und Grünzone westlich Zollverein bis Rahmbuchsweg“ – gemäß der Karte zum allgemeinen Aufstellungsbeschluss zum Landschaftsplan II (Essen-Nord) vom 27.02.1991 und verknüpft die Freiräume um Zollverein mit dem Regionalen Grünzug C.

Insofern besteht ein Widerspruch zwischen den vom Rat beschlossenen Zielen der Freiraumentwicklung sowie der vorgesehenen baulichen Entwicklung der Flächen auf Grundlage des Struktur- und Handlungskonzeptes zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Essen-Stoppenberg Nord/ Zollverein.

Weiterhin ist der betroffene Freiraum Bestandteil des Waldentwicklungsprogramms (WEN) sowie des Programms Begrünung Essener Norden (BEN), konnte jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht grünplanerisch entwickelt werden. Auch im Rahmen der Bio-

topkartierung zum Stadtökologischen Beitrag (StÖB) wurde die Bedeutung des Raumes als Großbiotop Nr. 035 „Gehölzbestände und landwirtschaftlicher Bereich nördlich der Köln-Mindener-Straße“ als landschaftsschutzwürdiger Raum mit hohem Entwicklungspotential bestätigt.

Voraussetzung für die Umsetzung der Bebauung ist demnach, dass dem Belang „Schaffung von Wohnraumangeboten“ gegenüber den sonstigen Belangen (wie etwa Landschaft) im Rahmen der Abwägung Vorrang eingeräumt werden kann.

Insgesamt würde durch diese Planungsalternativen zur Entwicklung von stadtoökologisch bedeutsamen Grün- und Freiflächen keine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgen. Insgesamt würde eine heute günstige Umweltsituation erhalten, die sich insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima sowie Landschafts- und Stadtbild positiv auf das städtische Umfeld auswirkt. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung stünde diesen Konzepten nicht unbedingt entgegen.

3.5. Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

Bewertung der Nullvariante

Sukzession

Ohne negative Auswirkungen auf fast alle Schutzgüter wäre eine selbständige Entwicklung (Sukzession) zu erwarten, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Hinblick auf das Bauvorhaben vor einigen Jahren begonnen hat. Langfristig sind hier Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Wald verhindert Sichtbeziehungen zur Zeche Zollverein) zu erwarten und im Hinblick auf Erholung wäre eine naturnahe Erholung möglich.

Bewertung der sonstigen Varianten

Landwirtschaftliche Nutzung

Würde die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen, wären gegenüber dem heutigen Zustand (Brache) lediglich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere/Pflanzen festzustellen, da der ökologische Wert geringer als bei der heutigen Ackerbrache wäre.

Kleingärten

Auch die Nutzung als Kleingartenfläche wäre mit Eingriffen in alle Schutzgüter verbunden, allerdings in deutlich geringerem Umfang wie bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Naturnahe Freifläche

Mit der Entwicklung des Plangebietes als Bestandteil eines größeren Freiraumes wären – positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden. Voraussetzung wäre hinsichtlich einiger Schutzgüter aber ein Planungskonzept und Pflegemaßnahmen (z.B. zur Freihal-

tung von Sichtachsen, zur Lenkung der Erholung). Eine landwirtschaftliche Nutzung könnte in ein Gesamtkonzept eingebunden werden.

Bewertung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Bei Bewertung aller beschriebenen Varianten und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans untereinander sind mit dem VBP die umfangreichsten Auswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden, insbesondere nicht unerhebliche Auswirkungen auf Tiere/ Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sowie Boden und Klima.

Abwägung zwischen den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild/ Biotopschutz

Auf die unbeschränkte Freihaltung von Sichtachsen ist zugunsten einer wirksamen Ortsrandeingrünung als Puffer zur angrenzenden, schutzwürdigen Freifläche hin verzichtet worden. Die Neuanpflanzung eines 5 m breiter Gehölzstreifen an der südöstlichen Grenze wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Ansonsten wird vorhandener Gehölzbestand auf einem 5 m-Streifen an der südwestlichen Grenze über eine Baulast gesichert. Eine Sichtachse zur Zeche Zollverein ist nur noch im Bereich des geplanten Spielplatzes vorhanden.

Abwägung zwischen den Schutzgütern Wasser/ Biotopschutz

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Dieses wird innerhalb des an das Plangebiet im Süden angrenzenden schutzwürdigen Freiraums angelegt. Es soll naturnah als Erdbecken mit einer Tiefe von lediglich 30 cm gestaltet werden, der Überlauf erfolgt über einen offenen Graben in den nahen Graitengraben. Auf Zäune kann aufgrund der geringen Einstautiefe verzichtet werden. Die notwendige Umfahrt/ Zufahrt wird nicht versiegelt.

Gesamtabwägung

Um die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen insgesamt zu verringern, wurde der ursprüngliche Planungsansatz des Struktur- und Handlungskonzeptes zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Zollverein zur Schaffung von 100 Wohneinheiten auf jetzt 47 Wohneinheiten geändert. Durch diese Reduzierung konnte einerseits gewährleistet werden, dass ein Großteil des nördlich der Köln- Mindener-Straße liegenden Landschaftsraumes erhalten bleibt, andererseits aber auch dem Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien, Rechnung getragen wird.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs für die geplante Wohnbebauung wurden gemäß der RLS-90 mit dem Schallausbreitungsprogramm Cadna/A berechnet.

Dabei wurden entsprechend den Vorgaben der RLS-90 berücksichtigt

- der Abstand zwischen den Mitten der äußeren Fahrstreifen und dem Aufpunkt
- Minderungen durch Bewuchs und Bebauung
- Minderung durch Abschirmung.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehenen nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Das Monitoring wird im Wesentlichen im Sinne einer Vollzugskontrolle der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung (z.B. Baumpflanzungen auf den privaten PKW-Stellplatzanlagen.) gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die festgesetzten Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes z.B. durch Abnahmen zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft.

Die 5 m breiten Gehölzpflanzung am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen der Abnahme durch GRÜN + GRUGA ESSEN kontrolliert, die weiterhin Eigentümerin der Fläche bleibt. Danach erfolgt eine turnusmäßige Kontrolle des Bestandes und des Pflegezustandes.

Ersatzmaßnahmen

Die beiden externen Kompensationsmaßnahmen in Essen-Kettwig an der Werdener Straße und in Schönebeck an der Straße Brausewindhang werden im Rahmen der Abnahme durch die Untere Landschaftsbehörde kontrolliert.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags.

Hinweise

Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt, und zwar für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Kampfmittel, Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.

Allgemeine Umweltbeobachtung

Hinsichtlich Flächenhaushalt und Bodenschutz wird die Bilanzierung des Verhältnisses von Flächen mit Versiegelung und Flächen ohne Versiegelung kontinuierlich auf der Flächennutzungsplanebene (z. Zt. in % 48:52) fortgeschrieben, um die Entwicklung zu beobachten und mit Umweltqualitätszielen abzugleichen.

Unvorhergesehene Umweltauswirkungen

Die Konzeption/ Durchführung von Abhilfemaßnahmen bei unvorhergesehenen Umweltauswirkungen erfolgt erforderlichenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:	
Errichtung von ca. 47 Doppelhaushälften und Reihenhäusern	
Beschreibung der Umwelt:	
Das Plangebiet wird durch eine Ackerbrache sowie mit älteren Bäumen bestandenen Gartenflächen geprägt	
Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und geplanter Umfang der Kompensationsmaßnahmen	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung (= gering)
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Stadt- und Landschaftsbild und Erholung	<p>Nicht unerhebliche Beeinträchtigungen (= erheblich mit Einschränkungen) durch die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen • Anlage von Schnitthecken zur Eingrünung des Ortsrandes zum Freiraum hin, Erhaltung von Sichtmöglichkeiten zur Zeche Zollverein • Anlage einer freiwachsenden Hecke als Kompensationsmaßnahme an der südöstlichen Plangebietsgrenze (340 qm) • Entwicklung einer Obstwiese mit Gehölzstreifen am Brausewindhang in Essen-Schönebeck mit insgesamt 66.240 Punkten • Für das verbleibende Kompensationsdefizit von 96.800 Punkten wird in Essen-Kettwig auf Intensiv-Grünland eine Ersatzmaßnahme zur Extensivierung und Strukturaneicherung durchgeführt (Sukzessionsfläche und Gehölzpflanzungen) <p>Anbindung an den Freiraum über die Randlage der Grünfläche (Spielplatz)</p>

3. Schutzgut Boden	Nicht unerhebliche Beeinträchtigungen (= erheblich mit Einschränkungen) durch Bodenversiegelung/ Bodenumlagerung/ Verdichtung. Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Garagen
4. Schutzgut Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung (=gering) Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Einleitung des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten gem. § 51a LWG über eine Regenwasserrückhalte mulde ortsnah in den Graitengraben Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege nur Verwendung von Materialien, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.
5. Schutzgut Luft	Keine erhebliche Beeinträchtigung (=gering)
6. Schutzgut Klima	Nicht unerhebliche Beeinträchtigungen (= erheblich mit Einschränkungen) durch Wegfall positiv stadtklimawirksamer Flächen Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen im Verlauf öffentlicher Verkehrsflächen • Herstellung einer Gehölzpflanzung an der südöstlichen Plangebietsgrenze Dauerhafte Sicherung einer Gehölzfläche an der südlichen Plangebietsgrenze
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung (= gering)
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Erhebliche planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante): Selbständige Entwicklung der Brachfläche, Langfristig Waldentwicklung.	
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Landwirtschaftliche Nutzung, Sukzession, Naturnaher Freiraum. Rechtsgültiger FNP sieht Kleingärten vor – es besteht kein Bedarf.	

Methode der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs für die geplante Wohnbebauung wurden gemäß der RLS-90 mit dem Schallausbreitungsprogramm Cadna/A berechnet.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

Maßnahmen zur Überwachung

- Kontrolle der im VBP festgesetzten Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen durch Abnahme/ Vollzugsprüfung der zuständigen Fachbehörde der Stadtverwaltung
- Die Ersatzmaßnahmen in Essen-Kettwig und Essen-Schönebeck werden durch die Untere Landschaftsbehörde kontrolliert
- Hinweise im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Vermeidung unvorhergesehener, möglicherweise nachteiliger Umweltauswirkungen (Kampfmittel, Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen)
- Allgemeine Umweltbeobachtung hinsichtlich Flächenhaushalt und Bodenschutz, kontinuierliche Fortschreibung der Bilanzierung des Verhältnisses von Flächen mit Versiegelung und Flächen ohne Versiegelung auf der Flächennutzungsplanebene (z. Zt. in % 48:52), um die Entwicklung mit Umweltqualitätszielen abzugleichen.

Die Konzeption/ Durchführung von Abhilfemaßnahmen bei unvorhergesehenen Umweltauswirkungen erfolgt erforderlichenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme einer bisher weitgehend unversiegelten Freifläche zugunsten einer Wohnbebauung. Die mit der Maßnahme verbundenen Auswirkungen sind in den vorstehenden Kapiteln ausführlich dargelegt worden.

Der Bebauung wird gegenüber einer anderweitigen Planungsalternative der Vorrang gegeben, da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes, insbesondere für junge Familien, geschaffen werden. Es sollen preisgünstige Wohngebäude in der Form von Einfamilienhäusern entstehen, um die bestehende Nachfrage in diesem Marktsegment zu befriedigen und somit insgesamt einen Beitrag zu einem positiven Wanderungssaldo innerhalb der Stadt Essen zu leisten.

Die Umweltauswirkungen werden allerdings, wie im Umweltbericht dargelegt, für einige Schutzgüter als nicht unerheblich bewertet.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Emscher Landschaftspark. Der Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 formuliert die Strategie des regionalen Parks für die 2. und 3. Dekade, er modelliert die Flächenentwicklung im und am Park, benennt die künftigen Schwerpunkte, zählt die verschiedenen Projekte auf und ermittelt die Umsetzungsmöglichkeiten bei den Kommunen und Parkträgern. Er macht schließlich Vorschläge für den nachhaltigen Betrieb und die dauerhafte Pflege des Emscher Landschaftsparks.

Der Masterplan ELP 2010 ist ein informelles Planungsinstrument.

Er legt für einen Zeithorizont bis 2020 eine langfristige Entwicklungsstrategie für diesen Raum vor. Eine Entwicklungsperspektive, die attraktive integrierte Angebote hinsichtlich der Entwicklung und Verknüpfung der Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit / Erholung, Natur und Gewässerlandschaft umfasst.

Um die Auswirkungen auf den Landschaftsraum insgesamt zu verringern, wurde der ursprüngliche Planungsansatz des „Struktur- und Handlungskonzeptes zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Essen Stoppenberg- Nord/ Zollverein“ (Ratsbeschluss 29.10.1997) zur Schaffung von 100 Wohneinheiten auf jetzt ca. 47 Wohneinheiten geändert. Durch diese Reduzierung konnte gewährleistet werden, dass ein Großteil des nördlich der Köln-Mindener-Straße liegenden Landschaftsraumes erhalten bleibt. Die nun vorgesehene Bebauung zwischen der Josef-Hoeren-Straße und Bruchstraße stellt lediglich eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungszeile an der Bruchstraße bis zur Josef-Hoeren-Straße dar.

Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund die Zielsetzung der Stadt Essen, Wohnbevölkerung durch attraktive Angebote in der Stadt zu halten und zum Zuzug zu bewegen, höher bewertet und die negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter sowie des ELP insofern zurückgestellt.

X. Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weitgehend in der Hand eines Eigentümers. Lediglich die Grundstücksflächen, auf denen die Siedlungsrandeingrünung südöstlich der Neubebauung vorgesehen ist, befinden sich in der Hand der Stadt Essen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher insgesamt nicht erforderlich. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden der Stadt Essen kostenfrei übertragen.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit den angestrebten Festsetzungen eines Wohngebietes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es wird daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche durchgeführt.

XII. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere der Ausbau der östlichen Straßenseite der Josef-Hoeren-Straße, werden insgesamt durch den Vorhabenträger übernommen und im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Franke
Amtsleiter

Best
Geschäftsbereichsvorstand