

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/05 „Basunestraße / ehem. Trinitatiskirche“

Stadtbezirk: V

Stadtteil: Altenessen - Nord

Begründung

Fassung vom 10.09.2007

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.



in Zusammenarbeit mit
Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planungsrechtliche Situation	7
1.	Landes- und Regionalplanung	7
2.	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.	Bebauungspläne	7
4.	Fachplanungen	7
IV.	Bestandsbeschreibung	8
1.	Städtebauliche Situation	8
2.	Entwässerung	8
3.	Natur und Landschaft	9
4.	Bodenverhältnisse	10
5.	Infrastruktur	10
V.	Städtebauliches Konzept	11
1.	Variantenuntersuchung	11
2.	Entwurfsbeschreibung	11
3.	Auswirkungen der Planung	12
VI.	Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	13

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	13
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	13
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	14
1.4	Stellplätze, Garagen, Carports, Gemeinschaftsanlagen	14
1.5	Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)	15
1.6	Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
1.7	Natur und Landschaft	16
1.8.	Immissionsschutz	16
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB)	17
3.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	18
4.	Hinweise	18
4.1	Städtebauliche Verträge	18
4.2	Gutachten	18
4.3	Städtische Satzungen	18
4.4	Umgang mit Bodendenkmälern	19
4.5	Umgang mit Niederschlagswasser	19
4.6	Einleitung von Grundwasser	19
4.7	Altlastenverdachtsflächen/ Umgang mit anfallendem Bodenaushub	19
4.8	Umgang mit dem Oberboden	19
4.9	Kampfmittel	20
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	23
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	23
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.	25
3.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26
3.4	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	26
4.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	26
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
6.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	26
IX.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	26
X.	Bodenordnung	26
XII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	26
XIII.	Kosten und Finanzierung	26

I. Räumlicher Geltungsbereich

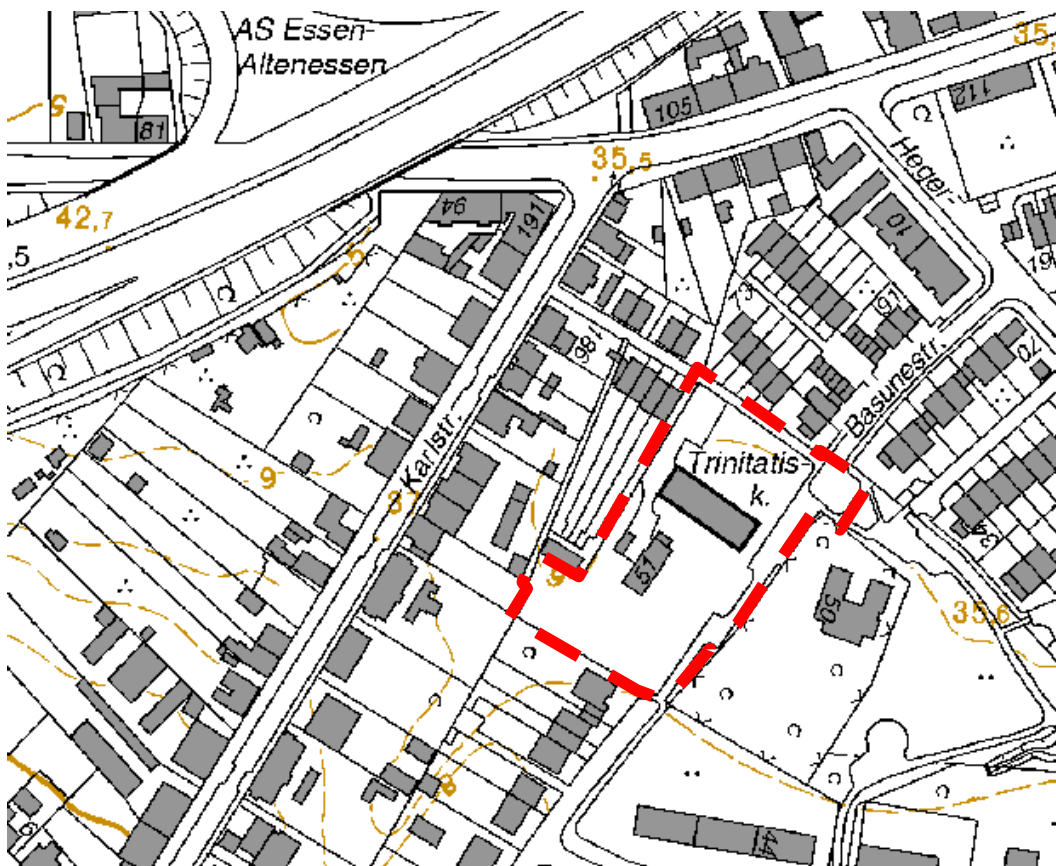
Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt in Essen Altenessen-Nord im Stadtbezirk V und stellt das ehem. Kirchgrundstück der Trinitatiskirche dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.03/05 „Basunestraße / ehem. Trinitatiskirche“ wird begrenzt durch:

- die östliche Grundstücksgrenze der Wegeparzelle 46 (Karlstr. 188) und teilweise die östliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Karlstr. 172-178 im Westen,
- die nördliche Grundstücksgrenze des Einfamilienhauses Basunestraße 41 im Süden,
- die westliche Grundstücksgrenze des Kindergartengeländes Basunestraße 50 im Osten,
- die südliche Grenze des Verbindungsweges zwischen der Karlstraße und der Basunestraße im Norden.

Abb. 1.: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die genaue Abgrenzung ist in der Abbildung 1 durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig dargelegt.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Aus wirtschaftlichen Gründen hat die Evangelische Kirchengemeinde Essen Altenessen-Nord die kirchliche Arbeit in der Trinitatis- Kirche seit dem Januar 2005 eingestellt.

Die Evangelische Kirchengemeinde hat sich auf die RAG Immobilien Management GmbH, die bereits im näheren Umfeld einen größeren Immobilienbestand hat, als Investor / Käufer festgelegt.

Der Vorhabenträger RAG Immobilien Management GmbH, hat aus den o.g. Gründen den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger ist ein entsprechender Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung abgeschlossen. Der Vorhabenträger, der über eine eigene Planungsabteilung verfügt, wird die Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen in Abstimmung mit der Stadt Essen selbst durchführen und anschließend auch als Bauträger realisieren. Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben.

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichten.

2. Entwicklungsziele

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Fläche ist mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Essen vom 21.04.2005 in das Wohnungsbauprogramm der Stadt Essen aufgenommen worden.

Mit dieser Wohnbauentwicklung kann das Wohngebiet zwischen Karlstr. und Hegekamp sinnvoll im Rahmen des Stadtumbaus abgerundet werden. Die Aufgabe öffentlicher Infrastruktur erlaubt eine nachfragegerechte Umnutzung des Grundstücks ohne neue Flächeninanspruchnahme.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) weist für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Bebauungspläne

Die Fläche liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 308 „Bischoffstr.“ Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 setzt die Fläche als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche)“ fest. Ein Teil liegt auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/78 „Heßlerstraße/ Teil I, Bereich Bischoffstraße/ Emischerstraße“.

4. Fachplanungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen.

IV. Bestandsbeschreibung

5. Städtebauliche Situation

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt in Essen Altenessen-Nord im Stadtbezirk V. Im Plangebiet stand bis in jüngste Zeit die Trinitatiskirche und das zugehörige Gemeindehaus. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die durchgrüneten Freiflächen die nach erfolgtem Rückbau des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses übrig geblieben sind.

Das Umfeld ist geprägt durch eine größtenteils zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Lediglich nach Süden schließt ein Bereich mit mehrgeschossigem Mietwohnungsbau an, der sich ebenfalls im Eigentum des Investors befindet. Im Osten, direkt am Plangebiet befindet sich ein Kindergarten. Dieser wird von einer öffentlichen Grünanlage umfasst, die sich nach Osten in großflächige Kleingartenanlagen öffnet.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Basunestraße, die parallel zur Karlstraße verläuft und die Straße Hegerkamp im Norden mit der Bischoffstraße im Süden verbindet. Die Basunestraße ist im Bereich des Plangebietes als Fußweg ausgebaut, sodass zurzeit nur eine Anbindung von Süden über den Hegerkamp möglich ist. Über die Straße Hegerkamp und die Heßlerstraße ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Verbindungsweg der die Basunestraße mit der Karlstraße fußläufig verbindet. An der Karlstraße befinden sich Bushaltestellen, die das Plangebiet an das städtische ÖPNV-Netz anbinden.

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes ist über die Bundesautobahn A42 sichergestellt. Die nächstgelegene Anschlussstelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 500m nordwestlich des Plangebietes.

6. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt bislang im Mischsystem mit Anschluss an die vorhandene Bachverrohrung des Schurenbaches (Mischwasserkanal DN 1000) in nördlicher Richtung. Eine nicht ausreichende Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Untergrundes und sehr hoch anstehendes Grundwasser wurden im Hydrogeologischen Gutachten des Ingenieurbüros Borchert + Lange nachgewiesen. Daher wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort abgesehen.

Randbedingung für die vom Investor beauftragte Machbarkeitsstudie zur Entwässerung war die geplante Entwässerung des Wohngebietes im Trennsystem, d.h. einer getrennten Sammlung von Schmutz- und Regenwasser. Das Schmutzwasser sollte an die vorhandene Bachverrohrung (künftig Mischwasserkanal) DN 1000 in nördlicher Richtung angeschlossen werden. Das Regenwasser sollte als gedrosselte Einleitung in den freizulegenden derzeit verrohrten Schurenbach im Südosten (bei Änderung der Fließrichtung nach Nordosten) in Richtung Südosten entwässert

werden. Dabei war zuerst die Drosselung der Regenwasser-Einleitung auf die bislang eingeleitete Mischwassermenge vorgegeben.

Die Weiterverfolgung dieses Lösungsansatzes musste jedoch aufgegeben werden, weil das Leitungsnetz im Freispiegelgefälle (mit Minimalgefälle) nach Südosten, mit dem Höhenzwangspunkt der Überquerung des vorh. Mischwasserkanals in der südlichen Basunestraße, höhenmäßig nicht realisierbar war.

Daraufhin wurde das zunächst präferierte Konzept einer Regenwasserentwässerung in Richtung des künftig nach Nordosten umzukehrenden Schurenbaches verworfen. Stattdessen wurde eine Anschlussmöglichkeit von Schmutz- und Regenwasser an den verrohrten Schurenbach im Nordwesten (künftig Mischwasserkanal) als realisierbar erachtet, allerdings verbunden mit der Auflage, innerhalb des Wohngebietes die Entwässerung im Trennsystem zu entwickeln.

Die unter diesen neuen Randbedingungen durchgeführte genauere Überprüfung der Auslastung des bestehenden Kanalnetzes durch die Stadtwerke Essen ergab, dass eine Drosselung der Einleitungsmenge nicht erforderlich ist. Dies ist sicherlich auch darin begründet, dass es sich um eine relativ geringe Abwassermenge handelt und der Regenwasserabfluss durch Pflasterung aller befestigten Flächen und extensive Dachbegrünung bei den Garagen reduziert wird.

Künftig erfolgt die Erschließung im Gegensatz zum Bestand nicht mehr im Mischsystem sondern im Trennsystem. Dabei erfolgt die Schmutz- und Niederschlagswassereinleitung wie bisher an die vorhandene Bachverrohrung des Schurenbaches, der in absehbarer Zeit seine Gewässereigenschaft verlieren wird und dann als Mischwasserkanal geführt wird. Durch die Schaffung eines Trennsystems im Plangebiet wird die Option zur Trennung von Schmutz und Regenwasser offen gehalten, auch wenn dies zurzeit technisch nicht möglich ist.

7. Natur und Landschaft

Der Planungsraum liegt in der Emscherniederung, die Teil des südlichen Münsterländer Kreidebeckens ist. Der Untergrund besteht aus quartären Ablagerungen innerhalb von Bach- und Flusstälern (Schluff und Sand).

Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten von ca. 36 m üNN auf 37 m üNN an. Im südwestlichen Plangebiet bleibt die Höhe bei ca. 36 m üNN. Der Höhenunterschied von ca. 1 m zum südöstlichen Plangebiet wird über eine Böschung ausgeglichen.

Ausweislich historischer Karten ist davon auszugehen, dass vor dem Bau der Kirche der Schurenbach durch das Plangebiet verlief.

Das Ortsbild wird stark durch die vorhanden Gehölzstruktur und die großzügigen Freiflächen am benachbarten Kindergarten bestimmt. Die gering verdichtete Bebauung im Plangebiet vermittelt zusammen mit dem ebenfalls durch Freiflächen bestimmten Gelände des Kindergartens zwischen den Wohnbauflächen und den Freiflächen beiderseits des Schurenbaches (Kleingärten und Friedhof) einen offenen Übergang zur Landschaft.

8. Bodenverhältnisse

Durch den Standort als ehem. Kirchengrundstück ist der Boden größtenteils überbaut und versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch gestaltet. Der Bodenaufbau der unversiegelten Flächen ist wie folgt zu beschreiben (Baugrundgutachten, Verf: Borchert + Lange, 2006):

Geologie

Nach den Angaben der Geologischen Karte stehen im Bereich des Untersuchungsgebietes flächendeckend holozäne Windablagerungen als Sandlöß an. Der Sandlöß kann nach der Angabe der Geologischen Karte eine Mächtigkeit von ca. 2,0 bis 3,0 m erreichen. Der Sandlöß überlagert einen so genannten Basisschluff, der auch stärker tonig ausgebildet sein kann. Unterhalb des Basisschluffes folgen als kreidezeitliche Ablagerungen Grünsande bzw. Tonmergel.

Aufgenommene Schichtenfolge

Im Bereich des Baugrundstücks wurde unter einer geringmächtigen Mutterbodenschicht (ca. 0,3 m), die örtlich einzelne Auffüllungsbestandteile wie z.B. Ziegelstückchen und Kohlestückchen enthalten kann, eine Anschüttung von 1,5/2,0 m Mächtigkeit angetroffen. Die Anschüttung setzt sich aus einem kiesigen, schwach schluffigen Sand zusammen, der unterschiedliche Beimengungen an Ziegelstückchen und Kohlestückchen enthalten kann. Örtlich wurden noch Glasstücke sowie Betonstücke festgestellt. Im Bereich der Rammkernsondierungen wurden kiesige Sande angetroffen. Unterhalb der Anschüttungen folgen feinsandige, mittelsandige, schluffige Böden, die als Sandlöß bzw. Aueablagerungen der Emscher gedeutet werden.

Unterhalb der quartären Lockersedimente folgen Grünsande. In keiner der Bohrungen wurde eine Wassersättigung festgestellt, die auf Schichtenwasser bzw. Grundwasser deutet.

Altlastenverdacht

Das Grundstück ist nicht im Kataster über Altlastenverdachtsflächen der Stadt Essen erfasst.

9. Infrastruktur

Ca. 1km südlich an der Altenessener Straße befindet sich das Stadtteilzentrum Altenessen-Nord. Dort sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Aber auch in kürzerer Entfernung (z.B. Bischoffstr.) sind Läden der stadtteilbezogenen Grundversorgung vorhanden. Der nächste Kindergarten liegt direkt gegenüber dem Plangebiet an der Basunestraße, die nächste Grundschule an der Kuhlhoffstr. Die Hauptschule an der Bischoffstraße ist in ca. 500m zu erreichen. Weiterführende Schulen befinden sich im Stadtteilzentrum Altenessen-Nord.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Für die Folgenutzung des Grundstückes der ehem. Trinitatiskirche wurden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zwei Alternativen einer Wohnbebauung den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und diskutiert. Die Variante 1 sah eine Bebauung ausschließlich mit Reihenhäuser, die Variante 2 eine Bebauung mit Doppelhäusern und Reihenhäusern vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde deutlich, dass von den Bürgern aber eher eine aufgelockerte Bauweise in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern, wie in der Variante 2 dargestellt, gewünscht wird. Dabei sollten den Doppelhäusern auch die Garagen direkt zugeordnet werden. Aus diesem Grund wurde die Variante 2 bei der weiteren Bearbeitung als Plangrundlage gewählt.

Auf der Grundlage der Variante 2 wurde ein neuer Entwurf entwickelt, der nun insgesamt 18 WE als Doppel- bzw. Reihenhäuser vorsieht.

2. Entwurfsbeschreibung

Im Plangebiet des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung von zweigeschossigen Wohnhäusern mit einer Ausbaureserve im Dachgeschoss in Form von acht Doppelhäusern und zehn Reihenhäusern geplant. Es ist vorgesehen die Gebäude der Doppelhäuser und zum Teil der Reihenhäuser in einer Breite von ca. 8,0m, einer Tiefe von ca. 8,5m, in zweigeschossiger Bauweise und mit einem Satteldach zu errichten. Die zweite, zur Basunesstraße traufständig geplante Reihenhauseinheit, soll mit einer Hausbreite von ca. 5,5m und einer Tiefe von ca. 11,50m, ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach realisiert werden.

Grundstücksgrößen variieren je nach Lage und liegen zwischen 190qm und 390qm.

Die nördlichen Doppelhäuser werden von dem bestehenden Fußweg erschlossen, der zu diesem Zweck zu einem befahrbaren Wohnweg ausgebaut wird. Die südlich anschließende Doppelhausbebauung wird über eine ca. 50 m lange Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Pkw von der Basunestraße aus erschlossen. Die traufständig zur Basunesstraße angeordneten Reihenhäuser werden von der Basunesstraße erschlossen.

Innerhalb der Verkehrsflächen der Basunestraße sind ca. 9 Besucherstellplätze vorgesehen. Da die Fahrzeuge der Müllbeseitigung nicht in die Stichstraße einfahren können, ist im Wendebereich der Basunestraße eine Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen, an der diese am Abholtag bereitgestellt werden können.

Die südliche Reihe der Bebauung mit 5 Reihenhäusern wird von der Basunestraße aus fußläufig erschlossen.

Die Ausrichtung der Doppelhäuser und des südlichen Reihenhauses orientiert sich einerseits daran, möglichst nach Süd-Westen ausgerichtete Gärten mit einer optimalen Belichtungssituation für die Gärten und Wohnhäuser anzubieten und andererseits einen genügenden Abstand der Neubebauung gegenüber der Bestandsbebauung zu gewährleisten, damit evtl. negative Auswirkungen wie Einsichtnahmen und Blickbeziehungen auf das bestehende Umfeld möglichst vermieden werden können.

Gestalterische Vorgaben für die Baukörper beschränken sich auf die Geschossigkeit, die Firstrichtung und die Vorgabe von Satteldächern als Dachform mit Beschränkung der Dachneigung. Mit diesen Vorgaben soll sich die Planung in die bestehende Umgebung einfügen.

Auf fast jedem Baugrundstück ist je eine Garage an einer Giebelseite der Gebäude vorgesehen. Bei der fußläufig zu erreichenden Reihenhausergruppe ist ein separater Garagenhof vorgesehen. Vor den Garagen ist jeweils die Anlage eines PKW-Stellplatzes möglich. Da die vorhandene Bachverrohrung nicht überbaut werden darf, sind für die nördliche Reiheneinheit keine Garagen, sondern eine Carportanlage mit einem Stellplatz davor geplant. Die Errichtung von Gartenhäusern und Geräteschuppen ist größtenteils angegliedert an die Garagen zum Gartenbereich hin möglich.

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 im Essener Norden.
- Sinnvolle Abrundung der Wohnbauentwicklung zwischen Karlstr. und Hegerkamp im Rahmen des Stadtumbaus.
- Die Aufgabe öffentlicher Infrastruktur erlaubt eine nachfragegerechte Umnutzung des Grundstücks ohne neue Flächeninanspruchnahme.
- Beseitigung des bestehenden Kirchengebäudes und des Pfarrhauses.

VI. Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert der Vorhaben- und Erschließungsplan das geplante Vorhaben hinsichtlich der Dimensionierung der Baukörper und der Definition der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Hausgärten. Weitere Festlegungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus werden nicht getroffen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet soll zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden und ist als „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept mit Reihen- und Doppelhäusern trägt dem Standort und den Erschließungsmöglichkeiten Rechnung und fügt sich in das nähere Umfeld ein.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der daraus entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich an der bestandsprägenden Bebauungsstruktur und der Zielsetzung einer verträglichen Einbindung in die nähere Umgebung. Die überwiegend zweigeschossige Bebauungsstruktur entlang der Basunestraße, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und dieses sozusagen „umrahmt“, setzt dabei den Maßstab für die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung. Ziel ist es, die vorhandenen maximalen Gebäudehöhen einzuhalten und auch das Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Bebauungstypologie fortzusetzen.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Baufläche im Plangebiet auf eine $GRZ = 0.4$ festgesetzt. Es wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die eine Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung, den Anforderungen an kosten- und flächensparende Bauweise und dem Orts- und Landschaftsbild gewährleisten soll.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um das Dachgeschoss entsprechend nutzen zu können und auch dort attraktive Wohnflächen zu ermöglichen, ist unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt $GFZ = 0.8$ und ermöglicht damit eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der umgebenden städtebaulichen Situation ist eine offene Bauweise in Form von Doppel- und Hausgruppen geplant. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend sind Baufelder nur für Doppelhäuser und für Doppelhäuser / Hausgruppen festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Plangebiet wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen eine Bebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht. Dabei werden die geplanten Gebäude durch einzelne Baufenster definiert, wobei die Baugrenzen zum rückwärtigen Grundstücksbereich möglichst Spielraum lassen. Das bedeutet, dass die Baugrenzen gegenüber den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan 1-2 m mehr Bautiefe zulassen, um eine individuelle Bebauung in beschränktem Maße und zukünftige kleine bauliche Veränderungen/Ergänzungen zu ermöglichen.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 S.3 BauNVO)

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sind Nebenanlagen (Gartenhäuser und Geräteschuppen) ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für „Nebenanlagen“ (N) zulässig. Des Weiteren sind Nebenanlagen (Gartenhäuser und Geräteschuppen) nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50m zulässig.

1.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Gemeinschaftsanlagen

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

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und auf den nach § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen für „Garagen“ (Ga), „Carports“ (CP) und „Stellplätze“ (St) zulässig.

St = zulässig Stellplatz

CP = zulässig Stellplatz oder Carport

GA = zulässig Stellplatz oder Carport oder Garage

1.5 Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

Da die Fahrzeuge der Müllentsorgung nicht in die Stichstraße einfahren können, sind in den Einmündungsbereichen zur Basunestraße Aufstellflächen für Müllbehälter vorgesehen, auf der diese am Abholtag bereitgestellt werden können. Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter (GM) sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Fläche zulässig.

1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Basunestraße und 2 orthogonal angeordnete Erschließungsstiche. Die Verkehrsflächen werden dem städtebaulichen Konzept entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Innerhalb dieser Verkehrsflächen werden im nördlichen Teil 5 öffentliche Stellplätze und im südlichen Teil 4 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Da das städtebauliche Konzept eine Durchfahrbarkeit für den normalen motorisierten Verkehr nicht vorsieht, wird die Verkehrsfläche unterhalb des südlichen Erschließungsstiches mit Hilfe von Pollern getrennt

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

Ein Teil der Entwässerungsleitungen liegen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen. Um die entwässerungstechnische Erschließung zu sichern, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze und des verrohrten Schurenbaches, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entwässerung Essen GmbH festgesetzt.

Die Erschließung der Einfamilienhäuser im südlichen Plangebiet erfolgt über einen privaten Wohnweg. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Erschließung ist in diesem Bereich ein Gehrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) festgesetzt worden.

Da es sich bei der geplanten Bebauung in diesem Bereich um Einfamilienreihenhäuser handelt, ist an der südlichen Grundstücksgrenze ein Weg eingeplant worden, über den auch die Mittelhäuser direkten Zugang zum Garten haben. Dieser Zugang wird Mittels einem festgesetzten Gehrecht zugunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert. Auch bei den nördlichen Reihenhäusern ist ein derartiger

Weg geplant. Auch er wird mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert.

1.7 Natur und Landschaft

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

Grundsätzlich lassen die Bodenverhältnisse eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht zu. Damit jedoch zumindest ein Teil des Oberflächenwassers wieder dem Grundwasser zugeführt wird und die Oberflächeneinleitungsmengen gemindert werden, wird festgesetzt, dass offene Stellplätze, Zufahrten und Wege so herzustellen sind, dass eine gewisse Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

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

Begrünung von Garagen und Carports

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

Aus diesem Grund sind die Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.

Anpflanzen von Straßenbäumen

Die Anpflanzung soll die öffentlichen Verkehrsflächen mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die öffentlichen Verkehrsflächen beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Basunestraße) sind mindestens 4 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20–25 cm, anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

1.8. Immissionsschutz

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

Das Plangebiet hat eine gewisse Lärmvorbelastung resultierend aus der nördlich gelegenen Bundesautobahn A42 die gutachterlich bewertet wurde.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol (Pfeil mit römischer Zahl) gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen db(A)

III 35 db(A)

Im Lärmpegelbereich III sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt, 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 (§9 Abs.4 BauGB)

Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild und gutes Einfügen in die bestehende Wohnbebauung zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten Bebauung getroffen.

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

Als Dachform für Hauptbaukörper wird das Satteldach festgesetzt. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Flachdach auszuführen. Die Dachneigungen für geneigte Dächer werden auf 30° - 45° festgesetzt. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten dürfen 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand rund 1.25m Abstand halten.

2.2. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur Hecken zulässig. Diese Hecken sind bestandserhaltend zu pflegen. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen ausgenommen.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Unter dem gesamten Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Das gesamte Plangebiet wird aus diesem Grunde als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch gekennzeichnet.

Im Baugenehmigungsverfahren muss hinsichtlich dieses Sachverhaltes eine bergschadenstechnische Standsicherheitsuntersuchung durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung dieser Untersuchung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4. Hinweise

4.1 Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verpflichtungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4.2 Gutachten

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

- Hydrogeologisches Gutachten, Büro Borchert + Lange, Juni 2006
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Bolle und Partner, Mai 2006
- Gutachten Geräuschmissionen und -emissionen durch Straßenverkehr, TÜV Nord vom 13. 09. 2006
- Machbarkeitsstudie / Vorplanung Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Ingenieurbüro M. Kaiser vom 15.06.2005

4.3 Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes“ der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

4.4 Umgang mit Bodendenkmälern

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

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die vollständige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Baugrundgutachten, Verf: Borchert + Lange, 2006). Das gesammelte Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

4.6 Einleitung von Grundwasser

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

4.7 Altlastenverdachtsflächen/ Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen -Abt. Untere Bodenschutzbehörde- unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung / -sanierung sind mit dem Umweltamt der Stadt Essen abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahmen ist dem Umweltamt der Stadt Essen (Abt. Untere Bodenschutzbehörde (59-1), Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen) spätestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

4.8 Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderen Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern.

Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen (DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten).

4.9 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist dennoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/ 88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden 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

Flächenbilanz	
	Entwurf
	Fläche (m²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	6416
Überbaubare Grundstücksfläche	2553
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	2386
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	1477

Nutzungskennziffern		
	Entwurf	
	WE	BGF (m²)
Wohnen	18	1.944

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die geplanten 18 Wohngebäude sind als Doppel- und Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise konzipiert und orthogonal zur Basunestraße ausgerichtet. Es ist geplant die Gebäude in einer Breite von ca. 8,0m, einer Tiefe von ca. 8,5m in zweigeschossiger Bauweise und mit einem Satteldach zu errichten. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Lage und liegen zwischen 190qm und 390qm.

Die Art der baulichen Nutzung ist als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt; die zur Erschließung notwendigen Straßen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Flächen zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen sowie von Gartenhäusern und Geräteschuppen sind durch entsprechende Festsetzungen (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dafür festgesetzten sowie auf die überbaubaren Flächen (Baufenster) begrenzt.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie 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.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Ebenso liegen keine Pläne des Wasser-, Immissionsschutz- oder Abfallrechts vor.

Das Verfahrensgebiet liegt in einem Bereich, der kaum erhöhte bioklimatische Belastungen aufweist. Die Emission aus Hausbrand und Kfz-Verkehr sind gering bis mäßig. Planerisches Handeln ist hier unter dem Gesichtspunkt der Optimierung der bestehenden günstigen Situation und als Planungsvorgabe zur Vermeidung negativer klimatischer und lufthygienischer Auswirkungen zu verstehen. Dementsprechend ergeben sich für den hier zu betrachtenden Bereich laut Klimaanalyse die folgenden wesentlichen Umweltqualitätsziele:

- Erhalt der Grünausstattung

- Maßvolle Nachverdichtung bei Stabilisierung ökologischer Ausgleichsfunktionen
- Aufwertung und Sicherung bestehender Freiflächen
- Minderung von Hausbrandemissionen, z.B. durch Energiesparendes Bauen oder Sanierungen

Als kommunales Entwicklungsziel hat der Rat der Stadt Essen im Umweltschutzprogramm 1978 die Herabsetzung der Staub- und Schwefeldioxidbelastung auf 40 % der zulässigen Werte der TA Luft beschlossen. Darüber hinaus sind sowohl das Energiekonzept Essen (ENK) als auch der Beitritt der Stadt Essen durch Ratsbeschluss vom 15. November 1992 zum Klimabündnis europäischer Städte mit den indigenen Völkern der Regenwälder wesentliche Elemente der Luftreinhalte- und Klimaschutzpolitik der Stadt Essen. Eine zentrale Zielsetzung des ENK und des Klimabündnisses ist die drastische Reduktion von Emissionen und hier insbesondere die des Treibhausgases Kohlendioxid um 50 % bis zum Jahr 2010.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt in Essen Altenessen-Nord im Stadtbezirk V.

Das Umfeld ist geprägt durch eine größtenteils zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Lediglich nach Süden schließt ein Bereich mit mehrgeschossigem Mietwohnungsbau an, der sich ebenfalls im Eigentum des Investors befindet. Im Osten, direkt am Plangebiet befindet sich ein Kindergarten. Dieser wird von einer öffentlichen Grünanlage umfasst, die sich nach Osten in großflächige Kleingartenanlagen öffnet.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die durchgrünten Freiflächen die nach erfolgtem Rückbau des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses übrig geblieben sind.

3.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Aus Sicht des Klimaschutzes, der Lufthygiene, des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen eine Bebauung des Plangebietes keine grundsätzlichen Bedenken. Ungünstig ist jedoch die Lage in der Emscherniederung in Bezug auf Inversionswetterlagen und die Nähe zur BAB 42.

3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist einerseits durch die überbauten und versiegelten Flächen der aufstehenden Gebäude und der Kfz-Stellplätze der Kirche gekennzeichnet. Die Freiflächen, besonders um das Pfarrhaus sind stark durchgrünt. Es handelt sich nicht um Wald im Sinne des Waldgesetzes.

Hinweise auf besonders schützenswerte Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

3.1.3 Schutzgut Boden

Das Grundstück ist nicht im Kataster über Altlastenverdachtsflächen der Stadt Essen erfasst.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Die Entwässerung des heutigen bebauten Geländes erfolgt bislang im Mischsystem mit Anschluss an die vorhandene Bachverrohrung des Schurenbaches in nördlicher Richtung.

In dem jetzigen Pfarrgarten liegt ein kleiner Teich, der Regenwasser von den Dachflächen sammelt und zur Versickerung aufnimmt.

3.1.5 Schutzgut Luft

Durch die Lage am Stadtrand, im Übergangsbereich vom Stadtrandklima zum Grünfläche / Parkklima, ist die lufthygienische Grundbelastung als unproblematisch einzustufen (vgl. Klimaanalyse der Stadt Essen, 2002)

Im Rahmen der abgeschlossenen Screening-Verfahren zur Durchführung/ Umsetzung des § 40(2) BImSchG und der 23. BImSchV hat sich hier im Bereich oder im näheren Umfeld des Plangebietes kein Straßenabschnitt im Bezug auf Kfzbedingte Immissionsbelastungen durch Stickstoffoxide, Benzol und Ruß als auffällig herausgestellt.

Als natürlicher Ungunstfaktor ist die Lage des Verfahrensgebietes in der Emscherniederung und damit in einem Kaltluftsammlgebiet zu nennen. Hier können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit Schadstoffakkumulationen in den bodennahen Luftschichten bewirken.

3.1.6 Schutzgut Klima

Die kleinräumige klimatische Situation wird in der Klimaanalyse der Stadt Essen als Stadtrandklima beschrieben. Typische Merkmale dieses Strukturtyps sind ein modifiziertes Strahlungsfeld, eine gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude; eine erhöhte Feuchte; eine Dämpfung des Windfeldes sowie ein allgemein positives Bioklima. Aufgrund seiner lokalklimatischen Ausprägung gilt dieser Strukturtyp für Wohnzwecke gut geeignet.

In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse Stadt Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung – Sanierungszone III“ zugeordnet. Diese Sanierungszone ist aus klimatischer Sicht nur als schwacher Lastraum zu bezeichnen und weist demzufolge den geringsten Planungs- und Handlungsbedarf auf. Neben der Sicherung der guten Wohnqualität wird in der Klimaanalyse als weiterer Planungshinweis eine maßvolle Nachverdichtung unter Beibehaltung des aufgelockerten, offenen Siedlungscharakters genannt.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sowie sonstige schützenswerte Objekte sind im Plangebiet oder näherem Umfeld nicht vorhanden. Durch den Abriss des bestehenden Kirchengebäudes gehen ideelle sowie wirtschaftliche Werte verloren.

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

Hinsichtlich der Veränderung des menschlichen Lebensraumes sind keine bzw. nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten. Lediglich in der Bauphase (Abriss der vorhandenen Bebauung und Neubau der geplanten Wohnhäuser) sind zusätzliche Lärm- und Luftschadstoffimmissionen durch den Bauverkehr und Baumaschinenbetrieb zu erwarten. Die bereits vorhandene Lärmbelastung resultiert durch den Straßenverkehrslärm der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bundesautobahn A 42.

Eine aktive Lärminderung ist in diesem Bereich nicht möglich, da die Autobahn bereits über Schallschutzwände verfügt.

Zur Minderung des Verkehrslärms werden daher im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Lärminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- erfüllen.

3.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung wird die Biotopstruktur des Gebietes verändert. Es werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die eine geringe bis mittlere bioökologische Wertigkeit haben. Darüber hinaus sind verschiedene Einzelbäume betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass nahezu die gesamte aktuelle Biotopstruktur beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt wird.

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Formulierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet (Verf: Büro Bolle + Partner Essen, 2006).

Das Landschafts-/Ortbild wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Als Kompensationsmaßnahmen werden im Straßenraum 4 Einzelbäume angepflanzt und eine entsprechende Ersatzfläche ökologisch aufgewertet.

Insgesamt 12.241 Punkte werden eingriffsnah auf einer Fläche westlich des Katernberger Baches und nördlich der Meerbruchstraße nachgewiesen. Auf der Fläche (Gemarkung Katernberg; Flur 14; Flurstück 327 (teilw.)) werden durch Anlage eines Ackerrains mit einzelnen Gebüschern und Entwicklung eines Gras-, Kraut- und Hochstaudensaums sowie durch begleitende Schutzmaßnahmen auch größere landwirtschaftliche Flächen aufgewertet. Insgesamt werden auf dieser und angrenzenden Flächen Eingriffe in verschiedenen Bebauungsplänen ausgeglichen.

Weitere 13.240 Ökopunkte werden durch eine Maßnahme aus dem städtischen Flächenpool in ausgeglichen.

Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff im Sinne des 4 LG NW ausgeglichen.

3.2.3 Schutzgüter Boden

Durch die Umnutzung der kirchlichen Nutzung zu Wohnbauzwecken wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht. Die räumliche Verteilung versiegelter bzw. überbauter Flächen wird verändert, d.h. bislang unversiegelte Flächen gärtnerisch genutzter Bodenstrukturen werden neu in Anspruch genommen, versiegelte Flächen werden z.T. entsiegelt.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Des Weiteren ist das Grundstück nicht im Kataster über Altlastenverdachtsflächen der Stadt Essen enthalten.

Zur Sicherung eines angemessenen Verhältnisses von bebauten und unbebauten Grundstücksteilen sind Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze, Wege und Zufahrten sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird reduziert durch zusätzliche Versiegelung, jedoch in so geringem Umfang, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser (Grundwasserstand, Grundwasserneubildung) zu erwarten sind. Die oberflächennah anstehenden bindigen Deckschichten sind für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht geeignet.

Ungünstig für die Versickerung ist nicht nur die geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden und Gesteine, sondern auch die leichte Neigung des Geländes. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser besteht die Gefahr, dass das in den Baugrund eingeleitete Wasser etwa hangparallel abfließt und zur Vernässung der Keller führt. Auch aus Gründen des Nachbarschutzes wird deshalb von der Versickerung von Niederschlagswasser abgeraten (Baugrundgutachten, Verf: Borchert + Lange, 2006).

Das anfallende Niederschlagswasser von Straßen und Dachflächen muss in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Basunestraße eingeleitet werden. Eine Rückhaltung des Regenwassers erfolgt durch eine entsprechende Dimensionierung der Querschnitte der Rohrleitungen. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser hervorgerufen werden können, zu erwarten.

Zur Begrenzung der Versiegelung sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze, Wege und Zufahrten sind so herzustellen, dass eine gewisse Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

3.2.5 Schutzgut Luft

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ergibt sich in Folge der geplanten Wohnbebauung aus den Bereichen „Hausbrand/ Gebäudebeheizung“ und „Kfz-Verkehr“. Aufgrund der Bestimmungen der EnergieeinsparVO, die darauf abzielen, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist zu erwarten, dass die aus der Beheizung der geplanten 18 Einfamilienhäuser resultierenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation nur von untergeordneter Bedeutung sein dürften. Zudem werden der Heizenergieaufwand und die daraus resultierenden Emissionen dadurch minimiert, dass die Gebäudehauptseiten (Fensterfront) so ausgerichtet sind, dass eine passive Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann und die Option zur aktiven Sonnenenergienutzung mittels Kollektoren oder Fotovoltaik besteht.

Auch die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Zunahme des Individualverkehrs und damit auch der Kfz-bedingten Abgase dürfte bei max. 18 Einfamilienhäusern sowie fortschreitender Abgasreduzierung lediglich zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen.

3.2.6 Schutzgut Klima

Mit Realisierung des Bebauungsplanes geht Freifläche und damit Verdunstungsfläche verloren und es werden kleinklimatisch wirksame Grünstrukturen beseitigt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse wird aus der Erwärmung/ Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der errichteten Einfamilienhäuser und der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen resultieren.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und Sicherstellung eines aufgelockerten und gut durchgrüneten Siedlungsbereiches ist davon auszugehen, dass zurzeit bestehende lokalklimatische Ausprägung kaum bzw. nur geringfügig modifiziert wird und die charakteristischen Merkmale des als für Wohnzwecke günstig geltenden Stadtrandklimas weiterhin dominieren. Die durch die geplante Bebauung zu erwartenden stadtklimatologischen Auswirkungen dürften sich in erster Linie auf der Fläche selbst in Form einer leichten Temperaturerhöhung und einer geringfügigen Reduzierung der Feuchtigkeitsverhältnisse bemerkbar machen. Nennenswerte oder spürbare Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse benachbarter Flächen im Umfeld des Plangebietes sind nicht erkennbar.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sowie sonstige schützenswerte Objekte sind im Plangebiet oder näherem Umfeld nicht vorhanden.

Eine Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung wird nicht in einem erheblichen Maß vorgenommen. Ein Wertausgleich entsteht durch die Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle der Nullvariante sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber der oben beschriebenen derzeitigen Umweltsituation zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind regelmäßige Pflegemaßnahmen (Rasen- und Heckenschnitt, Gehölzpflege) sowie die natürlichen Rahmenbedingungen (z.B. Abgang von Gehölzen / Bäumen) entwicklungsbestimmend.

3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Es liegen zwei Planvarianten vor, die sich im Wesentlichen in der Erschließung unterscheiden. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen gelten in beiden Fällen die Ausführungen des Kap. 3.2.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Es wurden durch Fachgutachten und durch Auswertung vorhandener Datenbestände die umweltrelevanten Daten und die durch die Planung zu erwartenden Einflüsse und Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt.

Es bestanden bei der Ermittlung keine Schwierigkeiten.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und nicht zu erwartender erheblicher nachteiliger Auswirkungen besteht für die Schutzgüter Luft und Klima kein Monitoringbedarf.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:
--

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Rückbau einer Kirche samt Gemeindehaus▪ Entwicklung eines Wohngebiets als Folgenutzung |
|---|

<p>Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verantwortung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, ▪ Sicherung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung, ▪ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ▪ Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, ▪ Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, ▪ Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden 	
<p>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:</p> <p>Das Umfeld ist geprägt durch eine größtenteils zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Lediglich nach Süden schließt ein Bereich mit mehrgeschossigem Mietwohnungsbau an, die sich im Eigentum des Investors befinden. Im Osten, direkt am Plangebiet befindet sich ein Kindergarten. Dieser wird von einer öffentlichen Grünanlage umfasst, die sich nach Osten in großflächige Kleingartenanlagen öffnet. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die durchgrüneten Freiflächen die nach erfolgtem Rückbau des Kirchengebäudes und des Gemeindehauses übrig geblieben sind.</p>	
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</p>	
<p>Schutzgüter</p>	<p>Kurzerläuterung</p>
<p><u>1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</u></p>	<p><u>Prognose</u></p> <p>Vorhanden Lärmbelastung resultierend durch die nördlich verlaufende BAB 42.</p> <p><u>Maßnahme</u></p> <p>Zur Minderung des Verkehrslärms werden im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Qualitätsanforderungen an die Außenbauteile festgesetzt.</p>

<p><u>2. Schutzgut</u> <u>Tiere und</u> <u>Pflanzen und</u> <u>biologische</u> <u>Vielfalt sowie</u> <u>Landschaft</u></p>	<p><u>Prognose</u> Verlust der vorhandenen Biotopstruktur.</p> <p><u>Maßnahme</u> Anlage von Hausgärten als neue Biotopstruktur. Als Kompensationsmaßnahmen werden im Straßenraum 4 Einzelbäume angepflanzt und zwei entsprechende Ersatzflächen ökologisch aufgewertet.</p>
<p><u>3. Schutzgut</u> <u>Boden</u></p>	<p><u>Prognose</u> Erhöhung des Versiegelungsgrades.</p> <p><u>Maßnahme</u> Sicherung der Freiflächen durch Begrenzung der Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen. Stellplätze, Wege und Zufahrten sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.</p>
<p><u>4. Schutzgut</u> <u>Wasser</u></p>	<p><u>Prognose</u> Die Grundwasserneubildung wird durch zusätzliche Versiegelung reduziert.</p> <p><u>Maßnahme</u> Zur Begrenzung der Versiegelung sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze, Wege und Zufahrten sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.</p>

<p><u>5. Schutzgut</u> <u>Luft</u></p>	<p><u>Prognose</u></p> <p>Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ergibt sich in Folge der geplanten Wohnbebauung aus den Bereichen „Hausbrand/ Gebäudebeheizung“ und „Kfz-Verkehr“</p> <p><u>Maßnahme</u></p> <p>Minderung durch die Bestimmungen der EnergieeinsparVO. Der Heizenergieaufwand und die daraus resultierenden Emissionen werden dadurch minimiert, dass die Gebäudehauptseiten nach Süden ausgerichtet sind, sodass eine passive Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann und die Option zur aktiven Sonnenenergienutzung mittels Kollektoren oder Fotovoltaik besteht.</p>
<p><u>6. Schutzgut</u> <u>Klima</u></p>	<p><u>Prognose</u></p> <p>Eine gewisse Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse wird aus der Erwärmung/ Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der errichteten Einfamilienhäuser und der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen resultieren.</p> <p><u>Maßnahme</u></p> <p>Planung eines aufgelockerten und gut durchgrüntes Siedlungsbereiches.</p> <p>.</p>
<p><u>7. Schutzgut</u> <u>Kultur- und</u> <u>Sachgüter</u></p>	<p><u>Prognose</u></p> <p>Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Abriss des Kirchengebäudes.</p> <p><u>Maßnahme</u></p> <p>Schaffung neuer wirtschaftlicher Werte durch Neubau der Einfamilienhäuser.</p>
<p><u>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</u></p>	<p>Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.</p>

<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</p> <p>Im Falle der Nullvariante sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber der oben beschriebenen derzeitigen Situation zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind regelmäßige Pflegemaßnahmen (Rasen- und Hecken-schnitt, Gehölzpflege) sowie die natürlichen Rahmenbedingungen (z.B. Abgang von Gehölzen / Bäumen) entwicklungsbestimmend.</p>
<p>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:</p> <p>Es liegen zwei Planvarianten vor, die sich im Wesentlichen in der Erschließung unterscheiden. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen gelten in beiden Fällen die Ausführungen des Kap. 3.2.</p>
<p>Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:</p> <p>Die Ermittlung der Umweltrelevanten Belange erfolgte durch entsprechende Fachgutachten und eigene Ermittlungen. Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten nicht auf.</p>
<p>Maßnahmen zur Überwachung:</p> <p>Nach Durchführung des Vorhabens erfolgt durch die zuständige Fachbehörde eine Umsetzungskontrolle für die im Fachbeitrag formulierten Maßnahmen. Weiterer Monitoringbedarf besteht für die Schutzgüter Luft und Klima nicht.</p>

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Der Verlust heutigen Biotopstruktur wird durch die Schaffung einer neuen Biotopstruktur in Form von Hausgärten sowie zweier Kompensationsfläche ausgeglichen.

Mit dieser Wohnbauentwicklung kann das vorhandene Wohngebiet zwischen Karlstr. und Hegerkamp sinnvoll im Rahmen des Stadtumbaus abgerundet werden. Die Aufgabe öffentlicher Infrastruktur erlaubt eine nachfragegerechte Umnutzung des Grundstücks ohne neue Flächeninanspruchnahme. Diese positiven Effekte sind maßgebliche abwägungsrelevante Tatbestände.

Der städtebauliche Entwurf basiert auf den in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten zwei Varianten und setzt die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der politischen Gremien um. Dabei waren die Aspekte einer aufgelockerten Siedlungsform sowie die optimale Nutzung der Baugrundstücke mit ihren Freireichen unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung von besonderer Bedeutung

X. Bodenordnung

Der Vorhabenträger besitzt die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke im Sinne der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ausgelöst.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 03/05 „Basunestr./ ehem. Trinitatiskirche“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr.308 „Bischoffstr.“
- 1/78 „Heßlerstraße/ Teil I, Bereich Bischoffstraße/ Emscherstraße“

soweit diese den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 03/05 „Basunestr. / ehem. Trinitatiskirche“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden durch den Investor getragen.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Franke
Amtsleiter

Best
Geschäftsbereichsvorstand