

Bebauungsplan Nr. 05/06

„Veronikastraße / Walpurgisstraße“

Stadtbezirk: II

Stadtteil: Rüttenscheid

Begründung

Fassung vom 12.12.2006

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



I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	6
III. Planungsrechtliche Situation	7
1. Landes- und Regionalplanung	7
2. Flächennutzungsplan (FNP)	7
IV. Bestandsbeschreibung	8
1. Städtebauliche Situation	8
2. Verkehr	8
3. Infrastruktur	9
4. Entwässerung	9
5. Natur und Landschaft	11
6. Immissionsschutz	11
7. Bodenverunreinigungen	19
8. Technische Infrastruktur	20
V. Städtebauliches Konzept	21
1. Variantenuntersuchung	21
2. Entwurfsbeschreibung	21
3. Auswirkungen der Planung	22
VI. Planinhalte	24
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	24
2. Landesrechtliche Festsetzungen	34
3. Hinweise	34
3.1. Satzungen der Stadt Essen	34
3.2. Gutachten	34
3.3. Kampfmittel	35

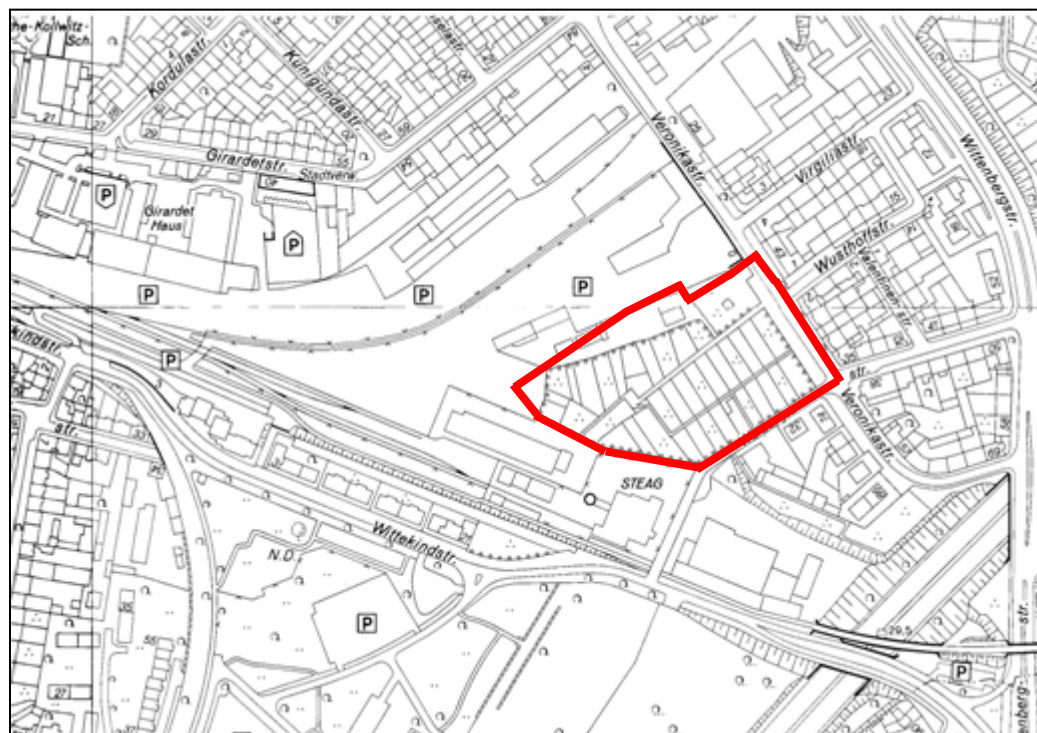
3.4. Grundwassermessstellen	35
3.5. Altlastenverdachtsflächen	35
3.6. Bodendenkmäler	36
3.7. Beseitigung von Niederschlagswasser	36
3.8. Einleitung von Grundwasser	36
3.9. Leitungstrasse der STEAG Fernwärme GmbH	36
3.10. Immissionsschutz	36
VII. Städtebauliche Kenndaten	37
VIII. Umweltbericht	38
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	38
2. Darstellung der festgelegte Ziele des Umweltschutzes	38
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	40
3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	40
3.2. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen	46
3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	52
3.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	53
4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	53
5. Monitoring	53
6. Zusammenfassung des Umweltberichtes	54
IX. Abwägungsgrundsätze	58
X. Bodenordnung	59
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	60
XII. Kosten und Finanzierung	61

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 05/06 „Veronikastraße / Walpurgisstraße“ liegt im Stadtbezirk II im Stadtteil Rüttenscheid. Es umfasst im Wesentlichen die Flächen der bisherigen Gartenanlage mit einer Größe von ca. 2,5 ha. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird ungefähr folgendermaßen begrenzt:

- im Süden durch die Walpurgisstraße
- im Osten durch die Veronikastraße
- im Norden durch die Sportanlage Veronikastraße
- im Westen durch die angrenzenden gewerblichen Grundstücke (Heizwerk).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet umfasst im Schwerpunkt die Gartenanlage Ecke Veronika-/Walpurgisstraße und grenzt unmittelbar südöstlich an den ehemaligen Güterbahnhof Rüttenscheid. Es kann räumlich als Bestandteil dieses Entwicklungsbereiches zwischen Rüttenscheider/ Giradet-/ Veronika-/Walpurgis- und Wittekindstraße betrachtet werden. Der Güterbahnhof Essen-Rüttenscheid wird seit einigen Jahren nicht mehr in seiner Funktion der Güterabfertigung für den Schienenverkehr in Anspruch genommen. Bahnbezogene Restnutzungen wie Gebäude und Gleise sind weitgehend beseitigt worden und auch der bis zuletzt bestehende Gleisanschluss für das Heizwerk wurde mittlerweile zurück gebaut. Die geräumte Fläche wird überwiegend als Parkplatz und Logistikfläche für die im Nahbereich liegende Messe Essen in Anspruch genommen. Teile des Bahnhofsbereiches sind in den letzten Jahren durch neue Gebäude an der Veronikastraße (Büros, Fitnesscenter) sowie den neu angelegten Sportplatz des Vereins Sportfreunde 07 Rüttenscheid umgenutzt worden.

Über die Realisierung sporadischer Einzelmaßnahmen hinaus bildet die weiterführende städtebauliche Wiedergewinnung des gesamten Areals im Anschluss an das Stadtteilzentrum eine wesentliche Maßnahme zur Abrundung und Aufwertung des Stadtteiles. Die angestrebte Wohnungsbauentwicklung Veronikastraße/ Walpurgisstraße stellt in diesem Rahmen einen kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsbaustein dar, der mit einer hohen Anstoßwirkung für die städtebauliche Gesamtentwicklung verbunden ist. Mit dem geplanten differenzierten Wohnungsbaueangebot integriert sich das Plangebiet in die sich abzeichnende Gesamtentwicklung des ehemaligen Güterbahnhof Rüttenscheid. Das Wohngebiet bildet im Südosten den städtebaulichen Übergang zu den Wohngebieten auf der gegenüberliegenden Seite der Veronikastraße sowie der weiterführenden Walpurgisstraße und der Virgilia- und Wusthoffstraße. Mit der Konzeption für den begrünten Lärmschutzwall mit der begleitenden Fußwegeverbindung und dem zentralen Spielplatz als Gemeinschaftsprojekt mit dem Sportverein wird die Planung für das neue Wohngebiet mit dem derzeit noch isoliert auf der Fläche liegenden Sportplatz städtebaulich vernäht.

Mit den aufzustellenden Bauleitplänen sollen neue Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem angestrebten differenzierten Wohnungsangebot soll ein Beitrag geleistet werden, abwanderungswillige Bevölkerungsgruppen in Essen und insbesondere im Stadtteil Rüttenscheid zu halten. Diese Bevölkerungsgruppen haben eine starke Neigung ins Wohneigentum und zu qualitativ höherwertigen Wohnungen, auch in Form des Geschoßbaus und schätzen attraktive und kulturell vielfältige Lebensbedingungen. Der Wohnungsmarkt in Rüttenscheid bietet derzeit nur ein sehr begrenztes Angebot an großen Etagenwohnungen. Auch sind Altbau-Etagenwohnungen nur selten im Angebot, so dass mit entsprechenden neuen

Wohnungsangeboten diesen Angebotsdefiziten entgegengewirkt werden kann. Darüber hinaus beinhaltet die Planung auch Angebote in Form von Einfamilienhäusern, die auf die Nachfrage von kinderlosen Paaren mit besonderen Wohnansprüchen und auf Familien mit Kindern in jeder Altersgruppe zielen. Daneben ist auch eine in Teilen nicht störende gewerbliche Nutzung einzelner Gebäude im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) denkbar. Insgesamt soll mit der Planung die Grundlage für ein vielfältiges, urbanes und lebendiges Wohnquartier gelegt werden.

Die Planung entspricht den Entwicklungszielen der Stadt Essen, durch attraktive moderne Wohnangebote zur weiteren Stabilisierung der Einwohnerzahlen beizutragen. Mit der Planaufstellung kommt die Stadt Essen damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nach. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat in seiner Sitzung am 21.04.2005 das Bebauungsplanverfahren in das aktuelle Arbeitsprogramm für die Bauleitplanung aufgenommen.

In seiner Sitzung am 15.09.2005 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und am 02.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Entwicklungsziele

- Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes auf einer bisher als Gartenanlage genutzten Fläche durch die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 49 Einfamilienhauseinheiten sowie 3 Mehrfamilienhauskomplexen
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung, insbesondere entlang der Veronikastraße unter Berücksichtigung der örtlichen topographischen Situation
- Erschließung des Wohngebietes über verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraßen mit Hauptanbindung an die Veronikastraße und zusätzlich an die Walpurgisstraße
- Anlage eines Spielplatzes als Gemeinschaftsprojekt mit dem Verein Sportfreunde 07 zwischen dem Sportplatz und dem geplanten Wohngebiet
- Anlage einer Fußwegeverbindung aus dem geplanten Wohngebiet in Richtung Hauptfuß- und Radweg Rüttenscheid / Messe mit Führung entlang des Spielplatzes und des Sportplatzes.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 16. 12. Dezember 1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den betreffenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Fläche der Veronikastraße selber die Darstellung „Allgemeine Grün- und Freifläche“ mit der ergänzenden Darstellung „Dauerkleingärten“, wobei die Fläche der Veronikastraße von dieser Darstellung ausgenommen ist. Für die nach Norden anschließenden Flächen weist der Flächennutzungsplan für die ehemaligen Bahnflächen nach deren Entwidmung bislang keine Darstellungen auf.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst das derzeit gärtnerisch genutzte Areal südöstlich des ehemaligen, seit einigen Jahren nicht mehr für die Güterabfertigung genutzten Güterbahnhofes Essen-Rüttenscheid. Das Gelände wird derzeit ausschließlich durch die Gärten in Anspruch genommen. Nach Nordwesten werden kleinere Flächen im Randbereich des neuen Sportplatzes sowie ein Teil der vorhandenen Stellplatzanlage in die städtebauliche Neuplanung einbezogen, um die angestrebte Grünzugsentwicklung in Zusammenhang mit einem Lärmschutzwall an dieser Stelle großzügig und attraktiv verwirklichen zu können. Baulicher Bestand ist auf dem Gartengrundstück in Form von Lauben, Schuppen, festen Gartenhäusern und einem Gemeinschaftshaus vorhanden, die im Zuge der Umnutzung abgebrochen werden sollen. Südlich der Stellplatzanlage des Sportplatzes befindet sich ein älteres Wohngebäude, das ebenfalls überplant wird. Die Topografie des Plangebietes ist durch einen spürbaren Höhenunterschied im West-Ost-Verlauf geprägt, wobei die Veronikastraße im Osten einen Tiefpunkt am Rande des Planbereiches darstellt.

Das Umfeld des Plangebietes ist relativ inhomogen geprägt. Nach Osten schließt eine III – IV- geschossige Blockrandbebauung (Veronika-/ Virgilia-/ Wusthoff-/ Walpurgisstraße) mit attraktiven Altbauwohnungen um 1900 an. Zum Wohnsiedlungsbereich gehört weiterhin noch der dem Plangebiet gegenüberliegende Eckbereich Walpurgis-/ Veronikastraße mit II- geschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 60er/ 70er Jahren. Im südlichen Anschluss bestimmen Gewerbebetriebe überwiegend mit Hallenbauten unterschiedlicher Höhe die Nachbarschaft. Hierzu gehören eine KFZ-Fachwerkstatt mit Autohandel und ein Holzhandel an der Walpurgisstraße, das Steag- Heizwerk und eine Gewerbehalle, die ursprünglich als KFZ- Halle gebaut und mittlerweile als Möbellager dient. Baulich dominiert das Heizwerk, insbesondere in Verbindung mit dem Rauchgasschornstein. Zwischen Sportanlage und Veronikastraße wurde in den vergangenen Jahren ein III- bis IV- geschossiges Bürogebäude als straßenbegleitende Bebauung errichtet, das den städtebaulichen Maßstab an der Veronikastraße beispielhaft vorgibt.

Die Veronikastraße selber stellt sich als innerstädtische Anlieger- und Sammelstraße mit breiten Gehwegen, Senkrechtparkplätzen und einer weitgehend zusammenhängenden Alleebeplantzung dar.

2. Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Planbereiches für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen. Über die Wittekindstraße und die Veronikastraße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

In einer Entfernung von ca. 200 Metern liegt die Haltestelle „Krupp-Krankenhaus“ der Buslinie 142 (Kettwig-Rüttenscheid-Stadtwald-

Rellinghausen). Von dort ist eine Anbindung an die Straßen- bzw. U-Bahnlinien 101, 107 und U11 (Richtung Essen-Hauptbahnhof bzw. Bredeneu und Messe/Gruga) gegeben. Sie bieten eine direkte Anbindung an die Essener Innenstadt innerhalb weniger Minuten. Darüber hinaus befindet sich in ca. 300 m fußläufiger Entfernung an der Wittenbergstraße die Haltestelle „Walpurgisstraße“ der Buslinien 145 (Heisingen-Innenstadt-Weststadt-Rhein-Ruhr-Zentrum-Flughafen Essen-Mülheim) und 146 (Heisingen-Hauptbahnhof-Kray-Leithe).

Südwestlich des Plangebietes verläuft im Nahbereich des Plangebietes der überregionale Fuß- und Radwanderweg des RVR. Der provisorische Ausbau im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes soll künftig im Zuge einer Gesamtentwicklung durch einen funktionsgerechten Ausbau ersetzt werden. Nach Nordosten besteht über die Walpurgisstraße in ca. 500 m die Fuß- und Radwegeanbindung an den innerstädtischen Naherholungsbereich Walpurgistal mit weiterführenden Wegeanbindungen in den Essener Süden bis zum Baldeneysee.

Der Standort ist damit sowohl gut in das innerstädtische Straßenverkehrsnetz als auch in verschiedene Angebotsebenen des ÖPNV eingebunden. Ebenfalls bestehen sehr gute Anbindungen an die weiterführenden Fuß- und Radwege in die nächstgelegenen Naherholungsbereiche.

3. Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes sind in ca. 600 m Entfernung im Stadtteil Rüttenscheid entlang der Rüttenscheider Straße angesiedelt. Kindergärten und Schulen aller Formen sind in ausreichender Zahl im Umkreis von ca. 800 - 1000 m vorzufinden.

4. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Essen-Süd. Der mit Datum vom 30.07.1996 geregelte Generalentwässerungsplan (GEP) Essen-Rüttenscheid sieht das Gebiet allerdings nicht als Erweiterungsfläche vor. Jedoch sind die aus dem Planvorhaben resultierenden Wassermengen im Vergleich zum Gesamtbereich prozentual sehr gering, so dass ein Anschluss an die Kläranlage möglich ist.

Die Regenüberläufe, die im zur Kläranlage Essen-Süd führenden Entwässerungsnetz liegen, entsprechen nicht dem Stand der Technik und waren mit einer bis zum 31.12.2005 befristeten Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf (AZ.: 54.16.31-Essen18 vom 27.08.2001) belegt. Diese Ordnungsverfügung ließ eine Erhöhung der zufließenden Abwassermenge (Schmutz- und Niederschlagswasser) nicht zu. Mit Ablauf der Frist war zwischenzeitlich kein Wasserrecht vorhanden

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde geklärt, unter welchen Voraussetzungen die gesicherte abwässertechnische Erschließung gegeben ist. Mit erneuter Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf (AZ.: 54.7.4.08- 052/06 vom 01.08.2006) wurde die Maßnahme aufgegeben, am Regenüberlauf Birkenstraße bis zum 31.08.2006 eine Schwellenerhöhung um 6 cm nachzuweisen. In der Zwischenzeit wurde die Schwellenerhöhung am Regenüberlauf Birkenstraße durchgeführt. Damit ist gesichert, dass keine Verschlechterung durch den zusätzlichen Anschluss von Einwohnerwerten gegenüber der heutigen Situation eintreten wird.

Somit ist damit die abwässertechnische Erschließung insgesamt gesichert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a LWG hat der Planungsträger bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser zu untersuchen, inwiefern im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Auftrag des Investors wurde daher durch die Landplus GmbH, Essen, mit Datum vom 22.12.2005 eine Stellungnahme zu Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser im Planbereich erarbeitet.

Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass der quartäre Grundwasserhorizont anhand der Bohraufschlüsse mit ca. 1,5 bis 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeschätzt werden kann.

Als Grenzwert der Wasserdurchlässigkeit, bei dem eine vollständige Versickerung des auf Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, kann der Wert $k_f = 1 \text{ bis } 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ gelten. Bei geringerer Durchlässigkeit ist eine vollständige Versickerung im Sinne des § 51 a LWG nicht oder nur mit besonderen Zusatzmaßnahmen (Größere Dimensionierung, Nachweise mittels Langzeitsimulation und / oder Betrachtungen zum Überstaufall) möglich.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben liegt der nachgewiesene Wasserdurchlässigkeitsbeiwert des gewachsenen Bodens unterhalb des oben beschriebenen Grenzbereiches. Darüber hinaus ist mit einem hoch anstehenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Damit ist eine vollständige Versickerung in den gewachsenen Boden nicht möglich.

Eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Auffüllungen ist aus folgenden Gründen ebenfalls auszuschließen:

- Die Auffüllungen sind über weite Bereiche nicht ausreichend durchlässig; der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert liegt unterhalb des o.g. Grenzwertes.
- Die Auffüllungen weisen anthropogene Bestandteile auf. Vorbehaltlich einer genaueren bodenchemischen Analyse ist zu vermuten, dass eine Versickerung durch die Auffüllungen wasserwirtschaftlich bedenklich ist.

- Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist die Möglichkeit der Anlage von Versickerungseinrichtungen stark eingeschränkt auf „flache“ Anlagen geringer Einbindetiefe.
- Lokal nachgewiesene höhere Durchlässigkeiten sind nicht als maßgebend zu erachten, da die Homogenität der Auffüllungen deutlich schwanken kann und damit der weitergehende Grundwasserabfluß nicht gewährleistet werden kann.

Insgesamt ist daher eine Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

Auch eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer kommt nicht in Betracht, da im Umfeld des Planbereiches kein erreichbares Gewässer vorhanden ist.

Das Niederschlagswasser ist daher ebenso wie das Schmutzwasser in das vorhandene Entwässerungsnetz im Mischsystem einzuleiten.

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst gärtnerisch genutzte und parzellierte Grabeländer mit Gartenlauben und Gartenhäusern sowie einem zentralen Gemeinschaftshaus. Die umgebenden Heckenpflanzungen der Gesamtanlage prägen das Erscheinungsbild nach außen und schirmen die Insellage der Gärten zwischen Straßen, Gewerbegrundstücken, Sportplatz und Messeparkplätzen ab. Nach innen erfolgt die Parzellierung der teilweise auf unterschiedlichen Ebenen liegenden Gärten ebenfalls durch Heckenpflanzungen. Eine genaue Beschreibung der vorhandenen Situation im Plangebiet findet sich im landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Am Rand der Gartenanlage finden sich mit zwei Stieleichen (Stammdurchmesser 60 bis 70 cm) und einem Bergahorn (Stammdurchmesser ca. 90 cm) markante Einzelbäume. Der Erhalt der drei Bäume kann nicht garantiert werden. Eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist daher nicht möglich.

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmimmissionen

In der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich im Südosten die Autobahn A 52 und die Walpurgisstraße, im Nordosten die Veronikastraße, im Südosten die Wittekindstraße und die geplante Erschließungsstraße im Wohngebiet sowie nordwestlich des Sportplatzes der Messeparkplatz auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofes Rüttenscheid.

Nordwestlich des Plangebietes liegt der Sportplatz Veronikastraße und südlich und südöstlich ein Möbellager, ein Sanitärfachhandel, ein Heizwerk, ein

Holzfachmarkt und eine Kfz-Werkstatt. Nordwestlich der Sportanlage ist ein Polizeigebäude geplant.

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die genannten Verkehrswege, Gewerbebetriebe, der Sportplatz und das Polizeigebäude Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen können. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher erforderlich, die Lärmsituation im Planungsgebiet durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Daher ist durch das Ingenieurbüro Flörke aus Dinslaken eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden.

Sportlärm

Die Beurteilung einer verträglichen Nachbarschaft zwischen der vorhandenen Sportanlage und der angestrebten Wohnbebauung erfolgt auf der Grundlage der 18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991). Danach dürfen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) Immissionsrichtwerte für tags außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A), für tags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) und nachts von 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Die Nutzungszeit der Sportanlage Veronikastraße mit den lautesten Geräuschemissionen und den kritischsten Immissionsrichtwerten ist der Sonntag in der Zeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr. In allen anderen Nutzungszeiten sind niedrigere Geräuschemissionen zu erwarten. Deshalb werden die Geräuschemissionen ausschließlich für die sonntägliche Mittagszeit beurteilt.

Der Betrieb der Sportanlage an Sonntagen beträgt mehr als 4 Stunden. In der sonntäglichen Ruhezeit (13.00 bis 15.00 Uhr) findet ein Fußballspiel statt. In Absprache mit dem Sportverein wurde eine durchschnittliche Zuschauerzahl von ca. 50 Zuschauern zugrunde gelegt. Oft finden die Spiele in höheren Spielklassen aber erst um 15.00 Uhr statt, so dass höhere Zuschauerzahlen oftmals außerhalb der sonntäglichen Ruhezeit zu erwarten sind.

Zum Schutz gegen Sportlärm ist zwischen dem Sportplatz und dem Plangebiet ein Lärmschutzhindernis (Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand) vorgesehen. Das Lärmschutzhindernis hat eine Höhe von 7,5 bis 7,8 m über dem Höhenniveau des Sportplatzes. Das Hindernis erstreckt sich von der westlichen Grenze der Sportanlage bis zum Vereinsheim der Sportanlage.

Mit Berücksichtigung dieses Lärmschutzhindernisses sind an den Nordfassaden der nächstgelegenen Gebäude im 2. Obergeschoß Beurteilungspegel zwischen 43,9 und 49,8 dB(A) zu erwarten. Im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß werden aufgrund der höheren Schutzwirkung des Lärmschutzwalles Beurteilungspegel

zwischen 37,9 und 49 dB(A) prognostiziert. Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen des Sportlärms (Schiedsrichterpfeife) sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor dem Sportlärm an der Nordfassade des im Innern des Plangebietes vorgesehenen Mehrfamilienhauses Fenster von Aufenthaltsräumen im 3. Obergeschoss nicht zulässig.

Das Lärmschutzhindernis ist somit für diese regelmäßige Auslastung ausreichend dimensioniert worden. Weitere Spiele am Sonntag würden außerhalb der Ruhezeit stattfinden, für die aber um 5 dB höhere Immissionsrichtwerte gelten. Somit werden auch bei weiteren sonntäglichen Spielen die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Turnierveranstaltungen mit deutlich höheren Zuschauerzahlen (z. B. Vereinsturnier an einem Wochenende) finden nur an wenigen Tagen im Jahr statt. Auch die Spiele der ersten Mannschaft, die vollständig in der mittäglichen Ruhezeit stattfinden und dann ein deutlich höheres Zuschaueraufkommen haben, sind ebenfalls nur an wenigen Tagen im Jahr zu erwarten.

Diese Veranstaltungen bzw. Spiele sind somit seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV und werden anhand von höheren Immissionsrichtwerten beurteilt. Der Sportverein kann an 18 Kalendertagen im Jahr die Regelung für seltene Ereignisse in Anspruch nehmen.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der immissionschutzrechtlichen Situation in Bezug auf Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002-Teil 1/ Beiblatt 1 „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Die Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Aus diesem Grund sind die Orientierungswerte auch in das Beiblatt aufgenommen worden und damit nicht Bestandteil der eigentlichen Norm. Die anzuwendenden Berechnungsverfahren sind Bestandteil der DIN- Norm. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden danach die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt, wenn die Verkehrslärmeinwirkungen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachtzeitraum ist für die Zeiten von 22.00 bis 06.00 Uhr festgelegt.

Als Schallquellen für den Verkehrslärm wurden im Rahmen des Schallgutachtens die BAB A 52, die Walpurgisstraße, die Veronikastraße, die Wittekindstraße, die Erschließungsstraße des Plangebietes und der Messeparkplatz auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Rüttenscheid berücksichtigt.

Die zur Beurteilung erforderlichen Verkehrsdaten für den Straßenverkehr beruhen auf Verkehrsdaten der Stadt Essen. Diese DTV-Werte (Durchschnittliche

tägliche Verkehrsbelegung) wurden mit einem Steigerungsfaktor 1,064 auf das Jahr 2015 hochgerechnet.

Straße	DTV-Wert Kfz/24h	Lkw-Anteil*		Emissionspegel Lme25 in dB(A)/m	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
BAB A 52	82432	25	45	76,0	71,6
Wittekindstraße	8615	10	3	62,9	52,7
Veronikastraße	4786	10	3	57,8	47,7
Walpurgisstraße	3085	10	3	55,8	45,8

* Lkw-Anteil entsprechend der pauschalen Angaben der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS 90

Der Verkehr auf der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet wurde aus den angeschlossenen Wohneinheiten abgeschätzt. Dabei wurde angenommen, dass je Einwohner 4 Kfz/Fahrten pro Tag anfallen. Bei 2,6 Einwohnern je Wohneinheit und einer gleichmäßigen Verteilung der Verkehre auf die Ausfahrten Walpurgisstraße und Veronikastraße ergeben sich für die innere Erschließungsstraße ca. 208 Kfz-Fahrten/Tag.

Der Messeparkplatz auf dem ehemaligen Güterbahnhof Rüttenscheid wird als öffentliche Verkehrsfläche behandelt. Der Parkplatz hat 2000 Stellplätze und wird als Parkplatz von Besuchern der Messe oder der GRUGA genutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Parkplatz bei einer Tagnutzung zwischen 6 und 22 Uhr von 2000 Kfz angefahren wird und diese Kfz den Parkplatz vor 22.00 Uhr wieder verlassen. Bei Besuchern einer späten Veranstaltung kann es ebenso vorkommen, dass 2000 Kfz zwischen 6 und 22 Uhr den Parkplatz anfahren und zwischen 22 und 6 Uhr wieder verlassen. Aus diesen Ansätzen ergibt sich eine Stellplatzwechsel-Anzahl von 250 Stellplatzwechseln je Stunde tagsüber und nachts. Die Emissionen des Parkplatzes ergeben sich aus der RLS 90 wie für P+R-Parkplätze.

Freibereiche

In allen Gartenbereichen des Plangebietes wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Es sind daher keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gartenbereiche erforderlich. Beurteilungspegel über 55 dB(A) sind lediglich in den Straßenräumen der Veronikastraße und der Walpurgisstraße bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenmitte und im Straßenraum der Erschließungsstraße zu erwarten. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen für das Plangebiet nicht in Frage, da auf Grund der relativ weiträumigen Verteilung der Lärmquellen (Straßen und

Autobahn) durch z.B. einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand am Plangebiet keine angemessene Lärminderungen erreicht werden können und die Gebäude über die Straßen erschlossen sind.

Fassaden

Tags und nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an einigen Gebäudefassaden überschritten. Insbesondere an den Gebäudefassaden zum Straßenraum der Veronikastraße und der Walpurgisstraße sind die höchsten Beurteilungspegel tagsüber zwischen 60 und 65 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A) zu erwarten. Weiterhin sind nachts an den straßenseitigen Fassaden und den zur Autobahn gewandten Fassaden im Innenbereich des Plangebietes in den Obergeschossen Beurteilungspegel über 45 dB(A) zu erwarten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden an der Veronikastraße, der Walpurgisstraße und der Erschließungsstraße werden durch die unmittelbar angrenzenden Straßen verursacht. Im Inneren des Plangebietes werden in den oberen Geschossen die Geräuschimmissionen von der Autobahn A 52 dominiert.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm ist daher für einige Gebäude im Plangebiet die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich.

Für einen Teil der Fassaden im Plangebiet sind mindestens einzuhaltende Bau-Schalldämm-Maße und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer durchzuführen. In den im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereichen I und II müssen die Fassaden ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB aufweisen. Auf eine Festsetzung dieser Bau-Schalldämm-Maße kann aber verzichtet werden, da bei einem Neubau aufgrund der Wärmeschutzanforderungen diese Schalldämm-Maße bereits eingehalten werden.

An einigen Fassaden sind allerdings Beurteilungspegel zu erwarten, die Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III und IV erforderlich machen. Für die entsprechenden Bereiche werden die Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Gewerbelärm

Die Beurteilung der immissionschutzrechtlichen Situation in Bezug auf die Einwirkungen von Gewerbelärm erfolgt auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) vom 26. August 1998. Die TA Lärm gibt für Allgemeine Wohngebiete (WA) die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vor. Die Richtwerte sind am Immissionsort außerhalb von Gebäuden einzuhalten, so dass zum Schutz vor Überschreitungen ausschließlich aktive Maßnahmen in Frage kommen. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass

Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht vorliegen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet liegen die folgenden Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Einwirkung von Gewerbelärm in die Betrachtung einbezogen werden müssen:

- Parkplätze des Dienstleistungsgewerbes an der Veronikastraße,
- eine Kfz-Werkstatt an der Walpurgisstraße,
- ein Möbellager und Sanitärfachhandel,
- das Heizwerk der Steag,
- die geplante Ansiedlung der Polizei nördlich des Sportplatzes,
- ein Holzfachmarkt an der Walpurgisstraße.

An den nächstgelegenen Wohngebäuden zum Parkplatz des Geschäftshauses an der Veronikastraße werden Beurteilungspegel von 44 bis 52 dB(A) tagsüber erreicht. Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird damit um 3 dB unterschritten. Nachts sind keine relevanten gewerblichen Geräuschimmissionen zu erwarten.

Durch die an der Walpurgisstraße liegende Kfz-Werkstatt sind an den gegenüber liegenden Gebäuden an der Walpurgisstraße tagsüber Beurteilungspegel von 47 bis 52 dB(A) zu erwarten. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm an den Gebäuden an der Walpurgisstraße um mindestens 2 dB unterschritten. Nachts betragen die Beurteilungspegel in der Walpurgisstraße 35 bis 39 dB(A).

Die höchsten Beurteilungspegel durch Gewerbelärm sind in der unmittelbaren Nachbarschaft des Heizwerkes Rüttenscheid und der Zufahrt zu dem Sanitärfachhandel und dem Möbellager zu erwarten. Tagsüber werden die maßgeblichen Geräusche durch die Lkw-Fahrten der Gewerbebetriebe und des Heizwerkes und den Parkplatz des Holzfachmarktes verursacht. Hier sind an den Südfassaden der nächstgelegenen Gebäude tagsüber Beurteilungspegel zwischen 47,7 und 53,9 dB(A) zu erwarten. Nachts werden die Geräuschimmissionen ausschließlich durch das Heizwerk verursacht. Die höchsten Geräuschimmissionen sind im 2. Obergeschoß zu erwarten.

Um die Immissionsrichtwerte auch zukünftig im Bereich der Neubebauung einzuhalten, wurde die Schalldämmung der Tore an der Nordfassade verstärkt. Dadurch ist sichergestellt, dass an der Südgrenze des geplanten Baugebietes der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts durch das Heizwerk nicht überschritten wird. Es werden mit der Verbesserung der Schalldämmung der Tore an den nächstgelegenen Südfassaden der geplanten Wohngebäude Beurteilungspegel zwischen 32,9 und 40 dB(A) erreicht.

Für die zukünftige Beurteilung des Heizwerkes wird neben den in der Betriebsgenehmigung festgelegten Immissionsorten und Immissionsrichtwerten auch das neue Wohngebiet betrachtet. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert richtet sich entsprechend der TA-Lärm nach der Festsetzung im Bebauungsplan

und würde für das allgemeine Wohngebiet einen Immissionsrichtwert nachts von 40 dB(A) bedeuten. Dieser Wert wird von dem Heizwerk voll ausgeschöpft. Neue Gewerbebetriebe im Umfeld des Heizwerkes können sich nur dann ansiedeln, wenn sie keine relevanten nächtlichen Geräuschimmissionen verursachen. Dadurch ist gewährleistet, dass das Heizwerk auch zukünftig die 40 dB(A) ausschöpfen kann.

Dieser Notwendigkeit wird schon in dem Entwurf des Bebauungsplanes Walpurgisstraße/Wittekindstraße Rechnung getragen. In diesem Bebauungsplanentwurf ist für die Gewerbeflächen eine Beschränkung auf Gewerbe vorgesehen, das aufgrund der geringen Emissionen nicht in der Anlage 1 des Abstandserlasses des Landes NRW aufgeführt ist.

Ausnahmsweise können auch Betriebe oder Anlagen der Abstandsklasse VII oder vergleichbare Anlagen angesiedelt werden, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Für das geplante Polizeigebäude an der Veronikastraße in Essen-Rüttenscheid wurde vom TÜV Nord ein Geräuschemissions- und Immissionsgutachten erstellt (Gutachten SSWB- 982/2005 vom 06.03.2006). Im Bebauungsplangebiet sind demnach tagsüber Beurteilungspegel < 40 dB(A) und nachts Beurteilungspegel < 25 dB(A) zu erwarten. Die Immissionsanteile unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete damit um deutlich mehr als 10 dB(A). Die geplante Polizeieinrichtung ist somit eine Schallquelle, die nicht mehr zu einem relevanten Immissionsanteil im Plangebiet beiträgt.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet werden auch durch den Holzfachmarkt keine Konflikte verursacht.

Insgesamt werden somit an sämtlichen Fassaden der Wohngebäude im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten.

6.2 Lufthygiene

Luftschadstoffe werden ausschließlich vom Heizwerk Veronikastraße emittiert. Das Heizwerk hält die Emissionsgrenzwerte der 13. BImSchV – Großfeuerungsanlagenverordnung – ein. Konflikte durch Luftschadstoffe aus Gewerbebetrieben sind daher nicht zu erwarten.

Im Rahmen der abgeschlossenen Screening-Verfahren zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der 23. BImSchV hat sich kein Straßenabschnitt im Bereich des Plangebietes oder im näheren Umfeld hinsichtlich der vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß als kritisch belastet oder auffällig herausgestellt.

6.3 Immissionen durch Licht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH (Köln) ein lichttechnisches Gutachten zu den Auswirkungen der Flutlichtanlage des Sportplatzes erstellt.

Gegenstand der Untersuchung war die Prüfung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lichtimmissionen hinsichtlich der Lichtrichtlinie NRW und hinsichtlich der Gefährdung des Straßenverkehrs durch Blendung in Anlehnung an die Methoden zur Ermittlung und Bewertung der Blendung durch ortsfeste Straßenbeleuchtung. Die grundlegenden Messungen für die bestehende Situation erfolgten im Dezember 2005.

Einwirkungen von Lichtimmissionen auf die Wohnbebauung

Im Rahmen der Untersuchung wurden insbesondere für die südlich an die Grünfläche angrenzenden Gebäude Überschreitungen der Anforderungen der Lichtrichtlinie festgestellt.

Seitens des Gutachters wurde daher empfohlen, den geplanten Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 7,5 m in der Länge der ersten Häuserzeile auszuführen. Bei dieser Höhe werden die Sportplatzleuchten auf den Fassaden der ersten (nördlichen) Häuserreihe im EG völlig und im 1. OG bereits weitgehend abgeschattet (Schattenhöhe bei den kritischen, fernen Leuchten: rund 5 m). Die Häuser der 2. und 3. Reihe werden nur dann noch betroffen sein, wenn Leuchte und Baulücke in einer Linie liegen.

Im Hinblick auf die geplante Bauhöhe und die Problematik der Baulücken sind daher auch Maßnahmen an der Sportplatzbeleuchtung selbst vorgesehen. Die Sportplatzbeleuchtung wird dazu mit Blenden ausgestattet und unter Sichtkontrolle neu justiert. Dabei muss die durch Leuchtenränder oder Blenden gegebene Schattengrenze innerhalb des Sportplatzes oder auf dem 7,5 m hohen „Lärmschutzwall“ positioniert werden.

Verkehrgefährdung

Für die Beurteilung der Blendwirkung auf Kfz-Fahrer ist insbesondere der von Süden nach Norden führende Fahrstreifen der südlichen Planstraße von Relevanz. Von diesem Fahrstreifen aus kann mindestens eine der Leuchten am südöstlichen und/oder nordöstlichen Mast der Sportanlage gesehen werden. Der ungünstigere Fall ist dabei der flachere Winkel beim Blick auf den nordöstlichen Mast.

Ziel der durchgeführten Berechnungen war es, die Minderung der Sehleistung zu ermitteln, die sich aus der Einwirkung durch diesen Mast ergibt.

Als Ergebnis konnte gemäß der Richtlinie für die Blendungsbewertung der Straßenbeleuchtung eine erhebliche Minderung der Fähigkeit, kleinere Sehobjekte wahrzunehmen, festgestellt werden. Mithin war eine Gefährdung nicht auszuschließen.

Allerdings wirken sich der vorgesehene Lärmschutzwall, der zukünftige Bewuchs innerhalb des Planbereiches und die Maßnahmen an den Lichtquellen auch Blendung vermeidend auf den Verkehr auf den umliegenden Straßen aus. Als weitergehende Maßnahmen für den Straßenverkehr wird die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h empfohlen. Dieser Empfehlung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen worden. Da die Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt ist, ist nach Umsetzung der Planung eine Fahrgeschwindigkeit von deutlich geringer als 30 km/h zu erwarten.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist insgesamt keine erhebliche Verkehrsgefährdung mehr zu befürchten.

Fazit / Umsetzung der Maßnahmen

Ein 7,5 m hohes Lichthindernis und eine ausreichende Lichtlenkung vorausgesetzt, können die Anforderungen der Lichtrichtlinie NRW und die Anforderungen an die Vermeidung der Blendung von Kraftfahrern eingehalten werden.

Ergänzend dazu sollten die Leuchten der Sportplatzbeleuchtung so mit Blenden ausgestattet und justiert werden, dass der Lärmschutzwall die im Übrigen erforderliche Abschattung des Plangebiets bewirkt.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages hat sich der Investor daher verpflichtet, nach Bau der Wohngebäude geeignete Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen (z. B. Anbringung von Blenden, Verstellen der Scheinwerfer) durchzuführen.

Durch die neue Justierung kann es gegebenenfalls zu einer etwas ungleichmäßigeren Beleuchtung auf dem Sportplatz kommen. Da aber dennoch eine ausreichende Beleuchtung gewährleistet wird, werden diese Einschränkungen für die Nutzer der Sportanlage als hinnehmbar bewertet.

7. Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Altlastverdachtsflächen im Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt Essen erfasst: Am nördlichen Rand entlang eine Teilfläche des ehem. Güterbahnhofes Rüttenscheid (Kataster-Nr. 10/3.01) und zentral die Verfüllung "Walpurgisstr./Veronikastr." (Kataster-Nr. 10/2.01). Partiiell sind im Plangebiet Auffüllungen, u.a. bestehend aus Schluff, Bauschutt, Bergematerial, Schlacke- und Ziegelresten in unterschiedlichen Mächtigkeiten vorhanden, die teilweise Belastungen mit organischen und anorganischen Schadstoffen aufweisen.

Im Rahmen der Kleingartenuntersuchungen von Oktober 1987 bis Juni 1988 durch die Stadt Essen wurde die partielle Beschränkung der Bodenbelastungen bestätigt. Die Analyseergebnisse des Gutachtens rechtfertigten zwar

Einschränkungen beim Anbau einzelner Gemüsesorten, jedoch waren generelle Nutzungsänderungen auf Grund der Ergebnisse nicht notwendig.

Im Jahre 1989 wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Alfredstraße/ Gregorstraße/ Rüttenscheider Straße/ Giradetstraße/ Veronikastraße/ Wittekindstraße und Grugaplatz ebenfalls die Gartenanlage an der Veronikastraße untersucht. Die durchgeführten Untersuchungen zeigten, dass es sich bei der vorgefundenen Aufschüttung lediglich um einen schmalen Streifen im Bereich des jetzigen Hauptweges handelt, so dass die Verdachtsfläche wesentlich verkleinert werden kann.

Im Auftrag des Grundstückseigentümers ist für den Bereich des Güterbahnhofes bereits eine Altlasten- und Baugrunduntersuchung durch das Büro AIG Engineering Group (Februar 2003) durchgeführt worden. Diese bestätigten für eng begrenzte lokale Teilbereiche PAK- und Arsen bzw. Zinkbelastungen im Wesentlichen im Zusammenhang mit einer lokal begrenzten Aufschüttung entlang des heutigen Hauptweges. Ein akuter Handlungsbedarf besteht allerdings nicht. Kontaminationen, die eine Wohnbebauung grundsätzlich ausschließen, sind nicht vorhanden.

Desweiteren wurde mit Datum vom 09.10.2006 ein „Kurzbericht zur Durchführung von Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan gegenüber Prüfwertüberschreitungen“ durch die LANDPLUS GmbH verfasst. Diese Auswertung ergab, dass –wenn auch nicht flächendeckend– auf dem Grundstück Bodenbelastungen in unterschiedlichen Konzentrationen vorliegen. Diese Belastungen werden aber nicht als „erheblich“ im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eingestuft, so dass auf eine Kennzeichnung der Flächen im Planbereich verzichtet werden kann. Da der Altlastenverdacht jedoch nicht ausgeräumt ist, bleibt die Notwendigkeit, auf die beiden Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan hinzuweisen.

Eine uneingeschränkte Nutzung des Geländes für die angestrebte Wohnbebauung ist demnach gegeben.

8. Technische Infrastruktur

Parallel zur Walpurgisstraße verläuft innerhalb des Plangebietes die Hauptleitung zum angrenzenden STEAG- Fernheizwerk. Die Leitungstrasse darf nicht überbaut oder von größeren Pflanzen überdeckt werden.

An der Veronikastraße besteht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Gasdruckreglerstation der Stadtwerke Essen AG. Da eine Verlegung der Station einen unverhältnismäßig hohen baulichen und finanziellen Aufwand bedeuten würde, wurde die Zufahrtsstraße so gelegt, dass die Gasdruckreglerstation der SWE AG am heutigen Standort beibehalten werden kann.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind 3 städtebauliche Planungsvarianten entwickelt worden, die sich im Wesentlichen in der inneren Erschließung, in der Ausgestaltung der Grün- und Wegeanbindung zu der nördlich angrenzenden Sportplatzfläche sowie in den Anteilen des Geschosswohnungsbaus an der angestrebten Gesamtentwicklung unterscheiden. Ein weiterer wesentlicher Variantenbestandteil war die Überplanung bzw. der Erhalt des bestehenden älteren Wohngebäudes am Sportplatz und die unterschiedliche Ausgestaltung der erforderlichen Lärmschutzanlage, des geplanten Kinderspielplatzes und der Wegeanbindungen.

Allen Varianten war gemeinsam, dass sie sich mit dem angestrebten differenzierten Wohnungsbauangebot in die sich abzeichnende Gesamtentwicklung des Areals ehemaliger Güterbahnhof Rüttenscheid integrieren. Die städtebauliche Wiedergewinnung dieses Areals bildet eine wesentliche Maßnahme zur Abrundung und Aufwertung des gesamten Stadtteiles. Das geplante Wohngebiet bildet im Südosten den städtebaulichen Übergang zu den Wohngebieten auf der gegenüberliegenden Seite der Veronikastraße sowie der weiterführenden Walpurgisstraße und der Virgilia- und Wusthoffstraße. Mit der Konzeption für den begrüneten Lärmschutzwall mit der begleitenden Fußwegeverbindung und dem zentralen Spielplatz als Gemeinschaftsprojekt mit dem Sportverein wird die Planung für das neue Wohngebiet mit dem derzeit noch isoliert auf der Fläche liegenden Sportplatz städtebaulich vernäht.

Dem Bebauungsplanentwurf wurde letztendlich die Variante 1 zugrunde gelegt. Diese Variante bietet die Möglichkeit eines differenzierten Wohnungsangebotes für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser und ermöglicht mit der geschwungenen Straßenführung ein städtebaulich ansprechendes und weniger strenges Siedlungsbild. Zudem erfüllt sie mit den Anschlüssen der Planstraße sowohl an die Veronikastraße als auch an die Walpurgisstraße die verkehrstechnischen Anforderungen an einen reibungslosen Verkehrsablauf.

2. Entwurfsbeschreibung

Auf der Grundlage der Variante 1 der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gezeigten Planungsvarianten wurde das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept erarbeitet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt darin neben der Veronika- auch über die Walpurgisstraße. Von der Veronikastraße aus zweigt eine Planstraße gegenüber der Wusthoffstraße in westliche Richtung in das Plangebiet hinein. Sie berücksichtigt in ihrer Lage die vorhandene Gasdruckreglerstation, deren Verlagerung einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten würde. Die zweite Planstraße mündet schräg gegenüber der

Zufahrt zum Holzfachhandel in die Walpurgisstraße. Beide Anbindungen münden in einen Nachbarschaftsplatz, der als zentraler Treffpunkt im Wohngebiet wichtige Funktionen für die Kommunikation der Bewohner aufnimmt. Im Nordwesten des Plangebietes wird unter Einbeziehung von Flächen, die sich derzeit im Eigentum der Stadt Essen befinden, ein Lärmschutzwall gestaltet, der von einer Wegeverbindung mit Blick auf den Sportplatz begleitet wird. Ein weiteres zentrales Gestaltungselement bildet der Spielplatz am Kopf des Lärmschutzwalles zwischen dem Wohngebiet und dem Sportplatz, der als Gemeinschaftsprojekt umgesetzt werden soll und als städtebauliches Gelenk zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen dient. Der Spielplatz wird über eine direkte Wegeverbindung aus dem Wohngebiet erreichbar. Mit dieser Konzeption für den Wall und den Spielplatz wird ein Teil der bestehenden Stellplatzanlage des Sportplatzes und das dort vorhandene Wohnhaus überplant. Die entfallenen Stellplätze der Sportanlage sollen im Rahmen einer Neukonzeption der bestehenden Stellplatzanlage und entlang der Zufahrtsstraße zum Sportplatz ersetzt werden.

Entlang der Veronikastraße soll eine max. IV-geschossige Mehrfamilienhausbebauung errichtet werden, die ein städtebauliches Pendant zu der vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite bildet. Stellplätze für die geplanten Wohnungen können in einem Untergeschoss untergebracht werden, so dass hierdurch der Höhensprung im Gelände ausgenutzt werden kann. Neben einem weiteren Mehrfamilienhaus (max. III- Vollgeschosse) mit Eigentumswohnungen sind hauptsächlich Hausgruppen mit Reihenhäusern und einige Doppelhäuser vorgesehen. Allerdings soll es abhängig von der Nachfragesituation auch möglich sein, in Teilen weiteren Geschosswohnungsbau in Form von Miet- oder Eigentumswohnungen zu errichten.

Die Gärten sind –mit Ausnahme der Gebäudezeile parallel zur Walpurgisstraße– südlich oder westlich ausgerichtet. Die erforderlichen Stellplätze können für die Einfamilienhausbebauung in Garagen angeboten werden, die sich entweder im Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken oder auf separaten Stellplatzanlagen befinden.

Mit der städtebaulichen Konzeption ist eine breite Spanne unterschiedlicher Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen vorgesehen. Hierzu gehören ca. 49 Hauseinheiten in der Form von Einfamilienhäusern (Reihenhäuser in Hausgruppen und Doppelhäuser) sowie ein Mehrfamilienhaus mit ca. 9 Eigentumswohnungen und eine Gebäudezeile an der Veronikastraße als Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- oder Mietwohnungen.

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 unterschiedlichen Haus- und Wohnformen in den nachgefragten Lagen des Stadtteiles Rüttenscheid
- Städtebaulich geprägte Abrundung des Gesamtentwicklungsbereiches ehemaliger Güterbahnhof Rüttenscheid als Baustein einer integrierten Flächenreaktivierung in zentraler Stadteillage
- Verlust eines Grünbereiches mit individuellen Gartenparzellen
- Beseitigung eines bestehenden Wohngebäudes.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der differenzierten Bereitstellung von Flächen für den Bau von Mehr- und Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauformen. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen an der Veronikastraße Geschosswohnungen als Eigentums- oder Mietwohnungen sowie im Inneren des Plangebietes weitere Wohnungen als Eigentumsmaßnahme und weitere ca. 49 Eigenheime in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Grundsätzlich sollen im Plangebiet vorwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden. Daneben ist auch eine Nutzung einzelner Gebäude durch nicht störende Handwerksbetriebe denkbar. Das Baugebiet wird deshalb gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Eine Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ist gegebenenfalls mit negativen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Rüttenscheid verbunden. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass in dem allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig sind.

Außerdem sollen im Plangebiet zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

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

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche wird für das allgemeine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) grundsätzlich auf 0,4 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 1,2 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse –ausgenommen der Bebauung an der Veronikastraße– auf III als Höchstmaß beschränkt. Damit erfolgt eine der umgebenden Bebauung angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Gleichzeitig bleibt das künftige Wohnangebot für die Realisierungsphase flexibel für die örtliche Nachfragesituation. Zur Sicherung der städtebaulich erwünschten straßenraumbegrenzenden höhergeschossigen Wohnbebauung an der Veronikastraße werden hier bis zu IV-Vollgeschosse ermöglicht. Für diese Baugebiete wird von den Regelungsmöglichkeiten des § 21 a Abs.5 BauNVO

Gebrauch gemacht, wonach die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Jedoch darf bei Anwendung dieser Regelung das Maß einer GFZ von 1,6 nicht überschritten werden. Um die höhere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, wird zudem festgesetzt, dass gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Mit der Anlage einer Tiefgarage für die höhergeschossige Bebauung an der Veronikastraße kann der vorhandene Geländesprung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Veronikastraße und der heutigen Gartenanlage genutzt werden.

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

Für das Baugebiet wird insgesamt eine offene Bauweise angestrebt, die gemäß § 22 BauNVO für die überwiegenden Teile des Baugebietes auch so festgesetzt ist.

Davon ausgenommen ist das Baufeld im Eckbereich Veronikastraße und Walpurgisstraße. Dieses besitzt eine Länge von über 50 m, so dass bei Festsetzung einer offenen Bauweise auf jeden Fall die Unterbrechung einer zusammenhängenden Bebauung erforderlich würde. Im Gegensatz dazu würde die ausschließliche Festsetzung einer geschlossenen Bauweise die Flexibilität für die weitere Planungskonkretisierung einschränken, so dass für dieses Baufeld die Festsetzung einer abweichenden Bauweise vorgesehen ist, nach der im Rahmen einer grundsätzlichen offenen Bauweise gegebenenfalls auch zusammenhängende Baukörper über 50 m bis zur Ausschöpfung der überbaubaren Flächen (maximal bis 60,5 m an der Veronikastraße) realisiert werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Teilbereiche mit Einfamilienhäusern eine durchgängige Tiefe von 13 bzw. 14 Metern auf, um für die Baukörperstellung auf dem Grundstück einen gestalterischen Spielraum, z. B. für Vor- und Rücksprünge sowie Erker zu gewährleisten. Da in der Regel bei einer Mehrfamilienhausbebauung von einer größeren Gebäudetiefe ausgegangen werden kann, für diese Bebauung aber ebenfalls entsprechende Gestaltungsspielräume für die Umsetzung gewährleistet werden sollen, wird für die Tiefe der hierfür vorgesehenen überbaubaren Flächen ein Maß von 16,0 m vorgesehen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den privaten Erschließungsflächen in der Regel eine Vorgartenzone von überwiegend 2,0 bis 3,0 m.

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

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen getroffen worden.

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden bei Doppelhäusern sowie bei Reihenhäusern in Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen. Für die Mittelhäuser der Hausgruppen sind kleinere Garagenhöfe vorgesehen. Die dafür benötigten Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports festgesetzt.

Darüber hinaus ist vor den Garagen jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW gegeben.

Der Stellplatznachweis für die Mehrfamilienhäuser an der Veronikastraße (allgemeines Wohngebiet Teil 1) soll in Tiefgaragen erfolgen. Die dafür benötigten Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen Tiefgaragen festgesetzt.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung im Bereich der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet Teil 2 Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig sind.

Daneben sind im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen öffentliche Parkplätze vorgesehen, so dass insgesamt im Durchschnitt für je 3 Hauseinheiten ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zur Steuerung des Anteiles an baulichen Nebenanlagen und zur gestalterischen Unterordnung von Gartenhäusern und Geräteschuppen wird festgesetzt, dass diese nur in unmittelbarem Anschluss an Gebäude oder Terrassen mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig sind.

Für einige Baublöcke sind, sofern die erforderlichen Müllbehälter nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht bzw. nicht innerhalb der Erschließungsflächen untergebracht werden, separate Stellplätze für die Mülltonnen erforderlich. Dadurch wird das unzulässige Abstellen der Tonnen innerhalb der Mischverkehrsfläche verhindert. Zur Begrenzung der von Müllbehältern in Anspruch genommen Fläche sind entsprechende Flächen als Gemeinschaftsmüllanlage festgesetzt. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsmüllanlagen (A), (B) und (C) sind den mit (A), (B) und (C) gekennzeichneten Bauflächen zugeordnet.

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

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Veronikastraße und die Walpurgisstraße gesichert. Im Zuge der Realisierung des Planverfahrens soll der heute unbefestigte Seitenstreifen der Veronikastraße mit öffentlichen Parkplätzen und seitlichem Gehweg bis an die bestehende Fahrbahnkante neu ausgebaut werden. Um einen unmittelbaren Anschluß an den östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.244 zu erhalten, wird die Fläche der Veronikastraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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 wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut und daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Essen auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages.

Der Weg zwischen dem Spielplatz und der Planstraße wird ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung erfolgt hierzu die Festsetzung der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

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

Die Erschließung der Hausgruppen im inneren Teil des Plangebietes, die zur Gewährleistung einer optimalen Gebäudeausrichtung nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, wird 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.

Im Plangebiet verläuft parallel zur Walpurgisstraße eine Fernheizleitung der STEAG Fernwärme GmbH. Der erforderliche Schutzstreifen in einer Breite von 2,5 Metern zur Leitungssachse wird als eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der STEAG Fernwärme GmbH zu belastende Fläche festgesetzt.

1.7. Versorgungsfläche und Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 ,13 BauGB)

Die Leitungstrasse der parallel zur Walpurgisstraße verlaufenden Fernheizleitung der STEAG Fernwärme GmbH wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsanlage festgesetzt. Zusätzlich wird ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass sämtliche Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungen, insbesondere auch Bepflanzungsmaßnahmen, mit der STEAG Fernwärme GmbH abzustimmen sind.

Weiterhin wird die vorhandene Gasdruckreglerstation der Stadtwerke Essen AG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gasdruckreglerstation“ festgesetzt.

1.8. Natur und Landschaft

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen dem vorhandenen Sportplatz und der Neubebauung ist die Anlage einer Grünfläche vorgesehen, die insgesamt eine Fläche von 3.800 qm aufweist. Diese Fläche dient einerseits der Unterbringung der aus Lärmschutzgründen erforderlichen Wall-/Wandkombination, andererseits soll eine großzügige Eingrünung des Siedlungsbereiches sichergestellt werden. Im Zusammenhang mit der Wallerstellung wird die Anlage eines Kinderspielplatzes erfolgen.

Die Grünfläche wird in ihrem nördlichen und östlichen Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im östlichen Bereich wird zudem die Zweckbestimmung „Kinderspielplatz Typ B“ festgesetzt. Für den Teil der Grünfläche, der unmittelbar südlich des Sportplatzes anschließt, wird die Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Wall einen den Sportplatz begleitenden Fußweg aufnehmen soll, der auch als Zuschauertribüne dienen soll.

Die südlich der auf der Wallkrone aufstehenden Lärmschutzwand angrenzenden Flächen bis zu den anschließenden Wohnbauflächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Diese Flächen sollen in das Eigentum der angrenzenden Privatgrundstücke übergehen. Die private Grünfläche umfasst die Flächen bis zur Wallkrone einschließlich der aufgesetzten Lärmschutzwand, so dass die Pflege der südlichen Wandseite zukünftig in Privateigentum liegen wird.

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 der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 16 standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume anzupflanzen. Davon sind innerhalb der von Nordost nach Südwest verlaufenden Verkehrsfläche (zwischen Veronikastraße und Wendepplatz) mindestens 9 Bäume als mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. 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).

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen sind. 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.

Auch die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Begrünung von Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, das Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Durch die Begrünung wird die Aufheizung des Gebiets durch die mit den Tiefgaragen verbundene Versiegelung abgemildert und Regenwasser gespeichert, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Die festgesetzte Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Seiten von Garagen und Carports mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die Fassadenbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, das Wohngebiet mit Grün zu gliedern. Auf diese Weise sollen auch die Straßenräume attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Wohngebiets durch die Fassaden abgemildert werden.

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 wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Für die Ermittlung des notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen des LBP die Methode nach dem Essener Modell zugrunde gelegt.

Durch die Baumaßnahmen werden ca. 1,8 ha Gartenanlage und 0,2 ha sonstiger Grünflächen beseitigt. Dem stehen etwa 0,4 ha öffentliche und private Grünflächen sowie 0,6 ha neu entstehende private Gartenfläche gegenüber. Eine detailliertere Auflistung von betroffenen Biotoptypen und neu entstehenden Flächennutzungen ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Dieser schließt in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit einem nach "Essener Modell" ermitteltem Defizit von 137.375 Punkten, was einem gemitteltem Flächenbedarf von ca. 12.490 m² entspricht. Dieses Defizit kann nicht im Plangebiet gedeckt werden.

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizites werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches umgesetzt werden müssen. Für Kompensationsmaßnahmen prinzipiell geeignete Flächen sind zwar auch im Stadtteil Rüttenscheid grundsätzlich vorhanden, stehen aber aus unterschiedlichen Gründen nicht zeitnah zur Verfügung. Auch größere Flächen mit der Möglichkeit zur Entsiegelung im Sinne eines funktionalen Ausgleich für die im Plangebiet erfolgende Versiegelung von Freiflächen stehen im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Der vollständige Ausgleich erfolgt daher durch Umsetzung von Maßnahmen aus dem mit der Stadt Essen vereinbarten Pool "Ökologischer Bodenfond" des Regionalverbandes Ruhr.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen aus dem ökologischen Bodenfond (vgl. folgende Abbildungen):

E/A-Kataster Nr. Ö42.26 (RVR-Fläche 5.2)

Anlage eines Gebüschstreifens auf 1.330 m² (53.560 Punkte)

E/A-Kataster Nr. Ö42.10 (RVR-Fläche 19)

Anlage eines Ackerrains auf 1.800 m² (34.500 Punkte)

E/A-Kataster Nr. Ö42.23 (RVR-Fläche 16.1)

Anlage eines Ufergehölzes auf 2.400 m² (16.800 Punkte)

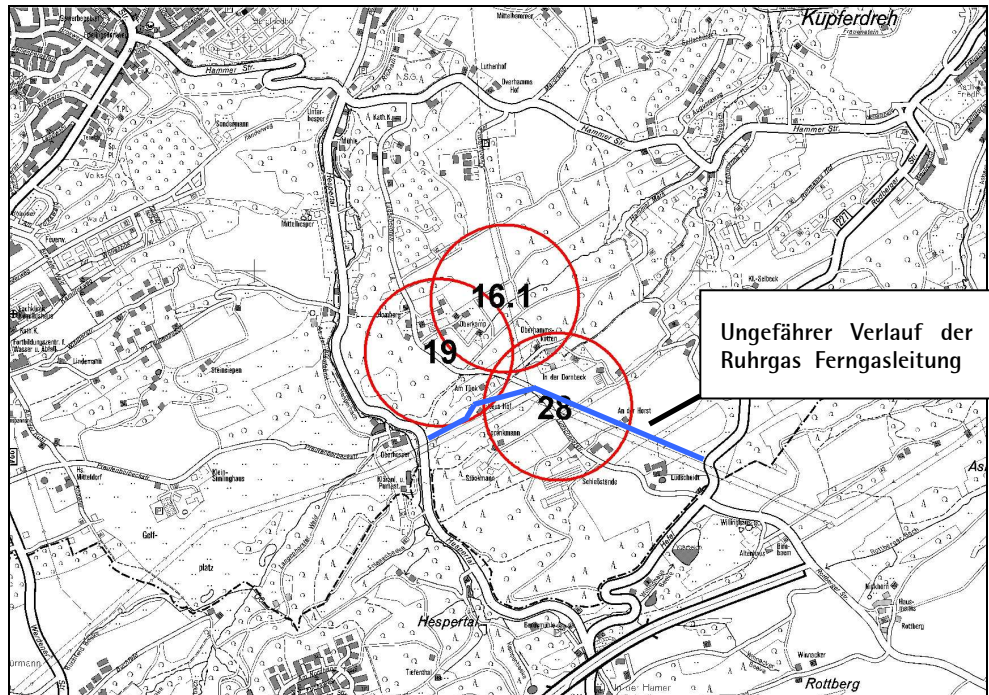
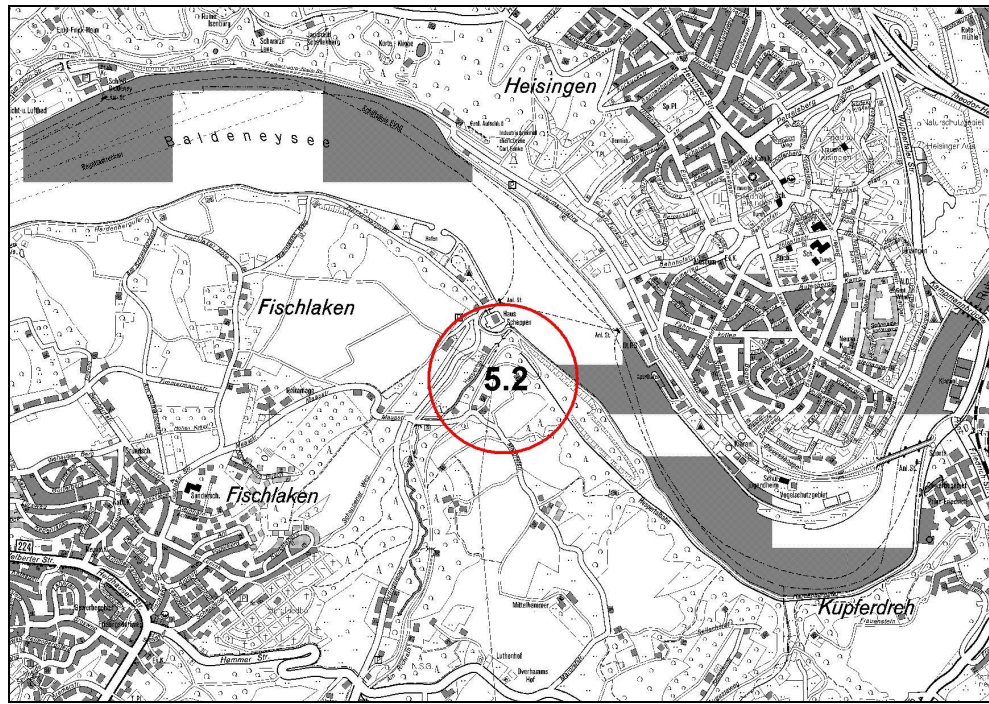
E/A-Kataster Nr. Ö32.14 (RVR-Fläche 28)

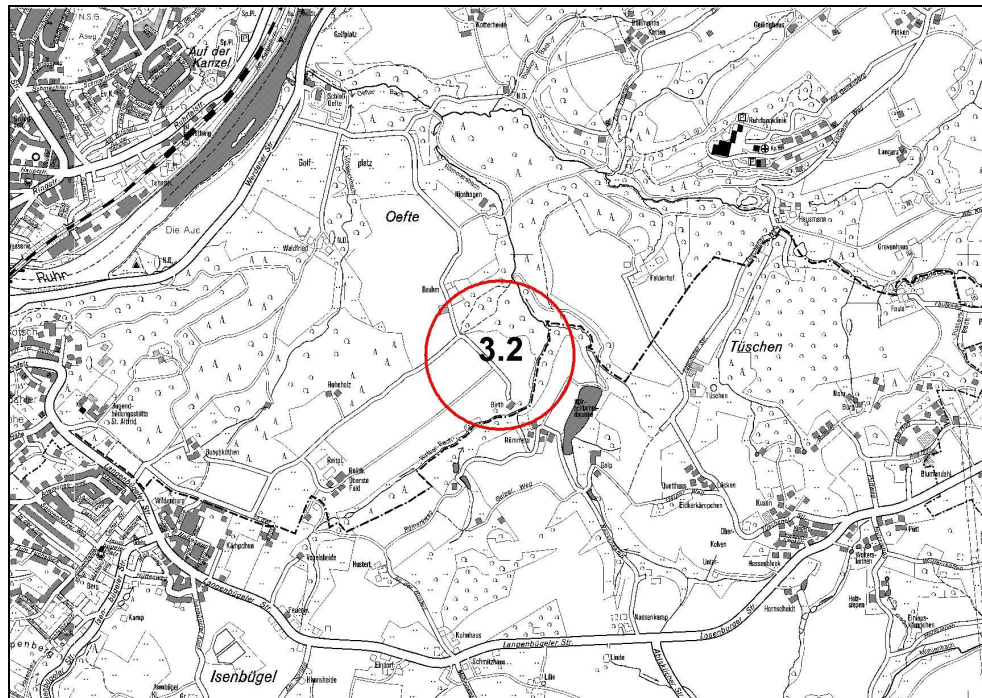
Anlage einer Obstbaumreihe auf 410 m² (1.230 Punkte).

E/A-Kataster Nr. Ö49.38 (RVR-Fläche 3.2)

Anlage eines Ackerrain auf 900 m² (31.500 Punkte)

Eine entsprechende Erklärung des RVR zur Bereitstellung der Flächen liegt vor. Die abschließenden Regelungen erfolgen rechtzeitig vor Satzungsbeschluss und sind in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.





Im Bereich der Kompensationsflächen 19 und 28 verläuft eine Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas AG. Gemäß dem Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG dürfen im Bereich der Leitungstrasse Bäume und tiefwurzelnende Sträucher nur in einem lichten Abstand von 2,5 m außerhalb des Leitungsbündels angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des zu beiden Seiten 5 Meter breiten Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der vorhandenen Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken bzw. bei einer späteren Verlegung der Ferngasparallelleitung das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Die Zugänglichkeit der Versorgungsanlage und deren Kontrolleinrichtungen muss jederzeit gewährleistet sein. Insbesondere müssen die Zugangs- und Zufahrtswege erhalten bleiben.

In den zwischen der Stadt Essen und dem Grundstücksentwickler abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag ist ein entsprechender Passus bezüglich des Abstimmungserfordernisses mit dem Leitungsträger aufgenommen worden.

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

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Um ein verträgliches Nebeneinander der Wohn- und Sportnutzungen zu gewährleisten und den langfristigen Fortbestand der Sportanlagenutzung zu sichern, wird auf der Grundlage des Immissionsschutzgutachtens eine aktive Schallschutzanlage als Kombination aus einem Lärmschutzwall mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 7,5 – 7,8 m Höhe

festgesetzt. Die zur Errichtung des Lärmschutzes erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes festgesetzt. Im Rahmen des städtebauliche Vertrages sind weitere Regelungen hinsichtlich des Zeitpunktes und der Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahme getroffen worden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Wohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten sind gem. schalltechnischer Untersuchung zum Teil erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Wohnbauflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) tags und um bis zu 13 dB(A) nachts überschritten werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol 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 Aufenthaltsräume Wohnungen u.ä. dB(A)	für in	Schalldämmmaß Büroräume u.ä. dB(A)	für
III	35		30	
IV	40		35	

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind zudem im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

In der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ist ausgeführt, dass schon bei einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) eine ausreichende Nachtruhe bei geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist. Deshalb werden auch außerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafzimmer empfohlen. Dieser Empfehlung wird durch einen Hinweis im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Zum Schutz vor Sportlärm im 3. Obergeschoß des geplanten Mehrfamilienhauses im Inneren des Plangebietes sind an der Nordfassade dieses

Gebäudes (im Bebauungsplan mit xxxx gekennzeichneten Fassade) Fenster von Aufenthaltsräumen im 3. Obergeschoss nicht zulässig.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Um eine Mindesteingrünung der Vorgärten, die für die Gestaltung des Straßenraumes eine besondere Bedeutung aufweisen, zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW hierfür besondere Gestaltungsregeln vor.

Demnach sind Vorgärten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten.

3. Hinweise

3.1. Satzungen der Stadt Essen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in 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).

Für den öffentlichen Spielplatz / Spielbereich B gilt der Runderlass des Innenministers NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974, S. 1072) und vom 29.03.1978 (MBI. NW. 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.

3.2. Gutachten

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

- Bodenuntersuchungen in 41 Essener Kleingartenanlagen -Einzelgutachten Veronikastraße-, Chemisches Labor Dr. E. Weßling, Altenberge, Juni 1988
- Altlasten- und Baugrunduntersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Essen-Rüttenscheid, AIG Engineering Group, Essen, 04.02.2003
- Baugrundgutachten, Landplus GmbH, Essen, 10.04.2006
- Lichttechnische Gutachten für den Bebauungsplan "Veronikastraße/Walpurgisstraße", TÜV Immissionschutz und Energiesysteme GmbH, Köln, 30.03.2006

- Stellungnahme zu Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser, Landplus GmbH, Essen, 22.12.2005
- Schalltechnische Beurteilung des B-Planes 05/06 „Veronikastraße/Walpurgisstraße“ in Essen-Rüttenscheid, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern, 18.04.2006
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, umweltbüro essen, Essen, 21.04.2006
- Kurzbericht zur Durchführung von Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan gegenüber Prüfwertüberschreitungen, Landplus GmbH, Essen, 09.10.2006
- Voruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Güterbahnhofes in Essen-Rüttenscheid, Dr.-Ing. Steffen, 22.05.1990
- Zwischenbericht zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Güterbahnhofes in Essen-Rüttenscheid, Dr.-Ing. Steffen, 31.10.1990
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Güterbahnhofes in Essen-Rüttenscheid, Dr.-Ing. Steffen, 14.03.1991
- Nachuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des ehem. Güterbahnhofes in Essen-Rüttenscheid, Dr.-Ing. Steffen, 30.04.1992

3.3. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) 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 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 der Bezirksregierung Düsseldorf über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

3.4. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich vier Grundwassermessstellen. Diese sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Sollte es zu einer Überbauung oder Beschädigung bzw. Zerstörung einzelner Messstellen kommen, sind diese vom Verursacher in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen neu zu erstellen.

3.5. Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Altlastverdachtsflächen im Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt Essen erfasst. Am nördlichen Rand

entlang eine Teilfläche des ehem. Güterbahnhofes Rüttenscheid (Kataster-Nr. 10/3.01) und zentral die Verfüllung "Walpurgisstr./Veronikastr." (Kataster-Nr. 10/2.01). Die durchgeführten Untersuchungen in den für Wohnnutzungen vorgesehenen Bereichen haben zu dem Ergebnis geführt, dass hier keine Gefährdung nachgewiesen werden konnte bzw. vorliegt.

3.6. Bodendenkmäler

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

3.7. Beseitigung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

3.8. 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.

3.9. Leitungstrasse der STEAG Fernwärme GmbH

Entlang der Walpurgisstraße verläuft eine Fernheizleitung der STEAG Fernwärme GmbH, deren Schutzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zugunsten der STEAG Fernwärme GmbH zu belastende Fläche festgesetzt wurde. Sämtliche Maßnahmen im Bereich dieses Schutzstreifens, insbesondere auch Bepflanzungsmaßnahmen, sind mit der STEAG Fernwärme GmbH abzustimmen.

3.10. Immissionsschutz

Im Plangebiet sollten auch außerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme eingebaut werden, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Allgemeines Wohngebiet	1,59 ha
Grünflächen	0,38 ha
- davon öffentliche Grünfläche	0,26 ha
- davon Spielplatz Typ B	0,15 ha
- davon private Grünfläche	0,12 ha
- Lärmschutzwall	0,32 ha
Verkehrsfläche	0,49 ha
- davon öffentliche Verkehrsfläche	0,28 ha
- davon öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Straße	0,20 ha
- davon Fuß- und Radweg	0,01 ha
Gesamt	2,46 ha

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Es ist geplant, eine derzeit überwiegend von Kleingärten eingenommenen Fläche westlich der Veronikastraße einer Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern zuzuführen. Bestandteil der Planung auf dem ca. 2,5 ha großen Gelände ist auch die Realisierung eines Lärmschutzwalles und eines öffentlichen Spielplatzes. Vorhandene bauliche Anlagen werden zu diesem Zweck vollständig beseitigt.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind insbesondere der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag (umweltbüro essen; April 2006), die "Bodenuntersuchung in 41 Essener Kleingartenanlagen vom Oktober 1987 bis Juni 1988 - Einzelgutachten Veronikastraße" (Weßling, 1988), der gutachterliche Bericht "Bodenuntersuchung im Bereich der Kleingartenanlage an der Veronikastraße/Walpurgisstraße" (Stadt Essen, StA 62-8-3, 1989), die "Altlasten- und Baugrunduntersuchung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Essen-Rüttenscheid" (AIG Engineering Group, 2003), der „Kurzbericht zur Durchführung von Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan gegenüber Prüfwertüberschreitungen, Landplus GmbH, Essen, 09.10.2006, die Studie "Lichttechnisches Gutachten für den Bebauungsplan "Veronikastraße / Walpurgisstraße" in Essen-Rüttenscheid" (TÜV RheinlandGroup, 30.03.2006) und das Gutachten "Varianten der Lösung der Lärmkonflikte im B-Plangebiet "Veronikastraße/Walpurgisstraße" (afi, April 2005) sowie die Stellungnahmen der Fachämter im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

2. Darstellung der festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern 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 Immissionsschutz- oder Abfallrechts vor.

Für das Plangebiet relevante Ziele des Umweltschutzes können sich aus der Klimaanalyse der Stadt Essen sowie der Baumschutzsatzung ergeben.

„Das Umfeld des Verfahrensgebietes ist durch dichte Bebauung, hohe Versiegelungsgrade und sehr geringe Grünflächenanteile geprägt. In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse Essen ist das Umfeld der Raumkategorie „Lastraum der dichten Stadtbebauung - Sanierungszone I“ zugeordnet und weist damit die höchste Handlungs- und Planungspriorität zur Milderung der stadtklimatologischen Defizite auf.

Für den Planbereich selbst ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen der Klimatotyp „Parkklima“ ausgewiesen. Es handelt sich somit um eine Fläche mit positivem Eigenklima, der aufgrund ihrer Oasenwirkung ein besonderer Stellenwert als wohnnaher Erholungsraum mit bioklimatischer Wohlfahrtswirkung zuzusprechen ist. Als lokal bedeutsame Grünfläche ist der Planbereich in der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse durch Signatur hervorgehoben und der Klimaschutzzone A zugeordnet. Damit unterliegt diese Fläche der höchsten Schutzbedürftigkeit. Dementsprechend ergeben sich für den hier zu betrachtenden Bereich lt. Klimaanalyse die folgenden wesentlichen Umweltqualitätsziele:

- Erhalt und Entwicklung bestehender Park-/Grünflächen als wohnumfeldnahe Klimaoasen
- Neuanlage von Parkanlagen als Klimaoasen
- Rückbau und Begrünung der Straßenräume
- Verkehrsreduzierung und Minderung der Hausbrandemissionen

Ergänzend werden in der Klimaanalyse Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Aufwertung von Blockinnenhöfen durch Begrünung empfohlen.

Daneben ergeben sich Ziele des Immissionsschutzes aus einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind:

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegen am Tage bei 55 dB (A) und in der Nacht bei 45 dB (A) für Verkehrslärm und 40 dB (A) für Gewerbelärm.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen der umgebenden Gewerbegebiete und des Heizwerkes ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ einschlägig. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen

durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die TA Lärm gibt für Allgemeine Wohngebiete (WA) die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vor. Die Richtwerte sind am Immissionsort außerhalb von Gebäuden einzuhalten, so dass zum Schutz vor Überschreitungen ausschließlich aktive Maßnahmen in Frage kommen. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht vorliegen.

Die Beurteilung einer verträglichen Nachbarschaft zwischen der vorhandenen Sportanlage und der angestrebten Wohnbebauung erfolgt auf der Grundlage der 18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991). Danach dürfen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) Immissionsrichtwerte für tags außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A), für tags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) und nachts von 40 dB(A) nicht überschritten werden. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist unter Berücksichtigung des gegebenen Spielbetriebes die Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen maßgebend.

Die von der Flutlichtanlage der angrenzenden Sportanlage ausgehenden Lichtimmissionen werden auf der Grundlage des gültigen ministeriellen Runderlasses „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ (Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 2000) beurteilt. Der Runderlass vom 13.09.2000 ist zur Beurteilung von Lichtimmissionen auf Menschen durch künstliches Licht emittierende Anlagen aller Art anzuwenden.

„Zur Beurteilung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes sind die „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV „ und die „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen - 33. BImSchV“ zu beachten. Die in den Verordnungen genannten Grenz- bzw. Richtwerte geben Hinweise darauf, ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Die nächsten Wohnnutzungen finden sich östlich der Veronikastraße. In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich im Südosten die Autobahn A 52 und die Walpurgisstraße, im Nordosten die Veronikastraße, im Südosten die Wittekindstraße und die geplante Erschließungsstraße im Wohngebiet sowie nordwestlich des Sportplatzes ein Parkplatz auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofes Rüttenscheid. Nordwestlich des Plangebietes liegt der Sportplatz Veronikastraße und südlich und südöstlich ein Möbellager, ein Sanitärfachhandel, ein Heizwerk, ein Holzfachmarkt und eine

Kfz- Werkstatt. Nordwestlich der Sportanlage ist ein Polizeigebäude geplant. Aus Sicht des Immissionschutzes stellen die genannten Verkehrswege, Gewerbebetriebe, der Sportplatz und das Polizeigebäude Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen können und die deshalb im Rahmen eines lärmtechnischen Gutachtens untersucht wurden.

Es wurde festgestellt, dass durch Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 an Teilen der Plangebäude überschritten werden. Hinsichtlich gewerblicher Lärmquellen werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen Plangebäuden eingehalten, sofern die Schalldämmung der Tore an der Nordfassade des angrenzenden Heizwerkes verstärkt wird. Entsprechende Vereinbarungen wurden zwischen dem Investor und dem Betreiber des angrenzenden Heizwerkes unter Beteiligung des StUA getroffen und entsprechend durchgeführt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmverordnung – werden um bis zu 5 dB(A) in der sonntäglichen Ruhezeit überschritten.

Durch die Flutlichter der benachbarten Sportanlage wirken Lichtimmissionen auf das Plangebiet ein, die im Rahmen eines lichttechnischen Gutachtens untersucht und bewertet wurden.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend von einer Kleingartenanlage eingenommen, auf die die Lärm- und Lichtimmissionen derzeit fast ungehindert einwirken.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer vergleichsweise strukturreichen Kleingartenanlage. Neben Rasen- und Nutzgartenflächen stocken auf vielen Gartengrundstücken Bäume unterschiedlicher Größe und Vitalität, die Stammdurchmesser bis zu 40 cm aufweisen. Es sind fast ausschließlich Obst- und Nadelbäume vertreten. Lediglich am Rand der Kleingartenanlage finden sich mit zwei Stieleichen (Stammdurchmesser 60 bis 70 cm) und einem Bergahorn (Stammdurchmesser ca. 90 cm) markante und erhaltenswerte Einzelbäume.

Nach außen ist die Kleingartenanlage durch eine ca. 1,5 bis 2,0 m hohe Hecke aus Liguster und Hainbuche abgegrenzt. Auch die inneren Erschließungswege werden weitgehend von Liguster- oder Hainbuchenhecken gesäumt.

Die Böschung zur Veronikastraße ist mit Sträuchern (u.a. Liguster, Holunder, Hasel, Kirschlorbeer, Forsythie und Immergrüner Schneeball) bestanden. Innerhalb dieser Fläche wachsen zudem einige Einzelbäume (Stieleiche, Buche, Birke, Eibe).

In jeder Parzelle steht mindestens ein kleines Gebäude als Gartenhaus. Die Hauptwege sind überwiegend mit einer Splittdecke befestigt und weisen nur an zwei Stellen eine Asphalt- oder Betondecke auf.

Neben den Gartenhäusern gibt es noch ein Gemeinschaftshaus.

Außer der Kleingartenanlage liegen ein Wohnhaus mit einem strukturarmen Garten, ein Teil der Stellplatzanlage des Sportplatzes und weitere Rasenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Außerhalb des Plangebietes gelegen schließen im Norden ein Sportplatz und im Norden und Südwesten Gewerbefläche an, während nordöstlich und südöstlich überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist.

Entlang der Veronikastraße gibt es einen Parkstreifen, der im Norden asphaltiert und im Süden unbefestigt ist. Innerhalb dieser Fläche befinden sich eine Glas- und Altpapiersammelstelle und ein Trafohäuschen.

Eine detaillierte Darstellung der Biotoptypen ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den dazu erstellten Karten zu entnehmen.

Hinweise auf planungserhebliche faunistische Besonderheiten liegen nicht vor.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Biotoptypen im Plangebiet überwiegend einen geringen bioökologischen Wert erreichen. Die Strukturvielfalt wird als gering und die Ersetzbarkeit der Biotope als gut bewertet. Zudem komme dem Plangebiet unter Biotopverbundgesichtspunkten keine besondere Bedeutung zu.

Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich stehen keine natürlichen Böden mehr an, wie die Ergebnisse verschiedener Boden- und Baugrunduntersuchungen im Detail dokumentieren. Alle Flächen sind, soweit nicht ohnehin versiegelt oder befestigt, bodenkundlich durch Überlagerungen, Umlagerungen und Verdichtungen gekennzeichnet. Die Anschüttungsmächtigkeit kann mehr als 5 m betragen, liegt aber im Mittel bei weniger als einem Meter. Die Anschüttungen setzen sich aus anthropogenem Material (Ziegelreste, Schlacke, Bauschutt), Bergematerial, aber auch aus Schluff und Lehm wie es natürlicherweise anstehen würde, zusammen.

Im Jahre 1989 wurde die Gartenanlage an der Veronikastraße im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Alfredstraße/Gregorstraße/Rüttenscheider Straße/ Giradetstraße/ Veronikastraße/ Wittekindstraße und Grugaplatz untersucht. Die durchgeführten Untersuchungen zeigten, dass zwar fast flächig Anschüttungen vorgenommen wurden, diese aber in weiten Teilen aus umgelagertem Boden besteht. Nur in sechs von 17 Sondierungen wurde eine Überdeckung mit anthropogenem Material festgestellt. Der davon betroffene Bereich stellt sich als schmaler Streifen im Bereich des jetzigen Hauptweges und eines früheren Bachbettes dar. Daher wurde in der gutachterlichen Stellungnahme der Stadt Essen festgestellt, dass die Altlastenverdachtsfläche Nr. 10/2.01 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Essen erheblich verkleinert werden konnte.

Im Rahmen einer stadtweiten Untersuchung von Kleingartenflächen wurde für Teile des Plangebietes eine Bodenbelastung mit Schwermetallen und PAK's nachgewiesen. Wegen der überhöhten PAK-Werte wurde der Anbau einzelner

Gemüsesorten eingeschränkt, jedoch waren generelle Nutzungsänderungen auf Grund der Ergebnisse nicht notwendig (Weßling, 1988).

Eine weitere Altlasten- und Baugrunduntersuchung (AIG Engineering Group, 2003) bestätigte für begrenzte Teilbereiche PAK- und Arsen- bzw. Zinkbelastungen. So wurden bei 4 von 16 Analysen Überschreitungen des sogenannten Z2-Wertes für PAK und bei je einer Analyse Überschreitungen der Prüfwerte Wohnen der BBodSchV für Arsen und Zink ermittelt. Hinsichtlich des Handlungsbedarfs kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass auf etwa einem Drittel der Anschüttungsfläche mit Belastungen der LAGA-Klasse >Z2 zu rechnen ist. Ein konkretes Gefährdungspotenzial für die bestehende Nutzung (teilweise Gewerbe und Kleingärten) bestehe jedoch nicht. Im Rahmen einer Neubebauung sei die bestehende Anschüttung aus hygienischen Gründen mindestens mit einer Abdeckung zu versehen.

Desweiteren wurde mit Datum vom 09.10.2006 ein „Kurzbericht zur Durchführung von Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan gegenüber Prüfwertüberschreitungen“ durch die LANDPLUS GmbH verfasst. Diese Auswertung ergab, dass –wenn auch nicht flächendeckend– auf dem Grundstück Bodenbelastungen in unterschiedlichen Konzentrationen vorliegen. Diese Belastungen werden aber nicht als „erheblich“ im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eingestuft, so dass auf eine Kennzeichnung der Flächen im Planbereich verzichtet werden kann. Da der Altlastenverdacht jedoch nicht ausgeräumt ist, bleibt die Notwendigkeit, auf die beiden Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan hinzuweisen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ruhr. *Oberflächengewässer* sind im Plangebiet selbst aber nicht mehr vorhanden.

Hauptgrundwasserleiter im Planungsraum ist das Karbon, in dessen Festgesteinen sich das Grundwasser überwiegend in Klüften und Spalten bewegt. Die Durchlässigkeit ist in den Schiefertönen sehr gering, im Sandstein deutlich höher. In den quartären Deckschichten ist eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit zu erwarten.

Lokal sind bei den Bodenuntersuchungen in den Anschüttungen Stau- und Schichtenwässer angetroffen worden. Zum *Grundwasserstand* liegen die Ergebnisse zweier unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegenen Messstellen der Stadt Essen (7099/01 und 7099/02) vor. Der geringste an diesen Messstellen ermittelte Flurabstand liegt bei 0,84 m unter Geländeoberkante, was einer absoluten Höhe von 107,68 m üNN entspricht. Das Bachbett liegt bei ca. 102,5 m üNN. Die Fließrichtung ist nach Osten ausgerichtet.

Schadstoffmessungen im Grundwasser (PAK und BTEX) ergaben seit 1999 Konzentrationen unterhalb der Nachweisgrenze, weshalb in den Jahren 2003 und 2004 keine Messungen mehr vorgenommen wurden.

Eine Wasserschutzzone ist nicht ausgewiesen.

Schutzgut Luft und Klima

Lufthygienisch-klimatisch ist das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld in der Klimaanalyse Stadt Essen als Teil der "Lasträume der dichten Stadtbebauung" und hier in die Sanierungszone I, die die höchste Handlungs- und Planungspriorität aufweist, verzeichnet.

Im Umfeld ist somit ein nennenswerter Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Die städtebauliche Struktur des Plangebietes ist entgegen der Zuordnung deutlich verschieden von der der sonstigen Flächen des Lastraumes und entspricht eher der Struktur der südlich der Bahn anschließenden Ausgleichsräume. Diesen gehört sie jedoch nicht an, da die isolierte Lage und geringe Größe eine positive Wirkung über die Grünfläche hinaus nicht zulässt.

Das Plangebiet selbst ist in der synthetischen Klimafunktionskarte mit dem Klimatotyp "Parkklima" verzeichnet, die nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes und der Sportplatz als "Gewerbeklima". Die an der Girardetstraße, der Veronikastraße und an der Wittenbergstraße gelegenen Wohngebiete weisen demzufolge "Stadtklima" auf, die Bebauung an der Rüttenscheider Straße und an der Alfredstraße hingegen "Innenstadtklima".

Aufgrund der geringen Größe der das Plangebiet prägenden Grünfläche ist trotz seiner Lage am Rande der innerstädtischen Grünzüge jenseits der Autobahn nicht zu erwarten, dass dem Plangebiet eine Bedeutung innerhalb regionaler Windsysteme zukommen kann.

Auch eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Die Bildung und der Abfluss von Kaltluft sowie eine Leistung zur Luftregeneration sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Diesbezüglich ist von Bedeutung, dass von Süden heranströmende Kaltluft bereits an der A52 gestaut wird. Die sehr geringe Größe der Fläche und der im Vergleich zu anderen Flächen mit "Parkklima" sehr geringe Gehölzanteil lassen erkennen, dass auch eine Funktion als Klimaoase fraglich ist und höchstens auf die eigentliche Gartenanlage beschränkt vorliegen kann.

Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen erbringt das Plangebiet somit nicht.

„In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich aber durch die Signatur „Lokal bedeutsame Grünfläche“ hervorgehoben. Diese Grünflächen sind nicht Bestandteil eines vernetzten Systems und liegen isoliert im Stadtgebiet. Aufgrund ihrer Ausstattung und Größe sind sie in der Lage, auf der Fläche selbst ein von der Umgebung abweichendes positives Mikroklima zu erzeugen. Sämtliche Grünflächen dieser Kategorie sind der Klimaschutzzone A (= höchste Schutzbedürftigkeit) zugeordnet und erhalten ihren besonderen Stellenwert als wohnnahe Erholungsflächen mit bioklimatischer Wohlfahrtswirkung (Klimaoasen).

Für alle kleinräumig bedeutsamen Grünflächen formuliert die Klimaanalyse das Gebot der Erhaltung und der möglichst wirksamen Grünausstattung, d. h., je nach Größe eine Mischung von Rasenflächen mit höher wachsendem Baumbestand und einer möglichst dichten Randbepflanzung zum Schutz des positiven Eigenklimas vor Störeinflüssen aus der Umgebung.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet liegen nicht vor. Da die gewerblichen Emissionen im Planungsraum mit Aufgabe des Güterbahnhofes weitestgehend entfallen sind, ist als wichtigste Emissionsquelle der Verkehr verblieben. Es wird daher, und weil das Plangebiet zudem vergleichsweise windoffen liegt, angenommen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Da das Heizkraftwerk die Emissionswerte der 13. BImSchV - Großfeuerungsanlagenverordnung- einhält, werden keine Konflikte durch Luftschadstoffe aus Gewerbebetrieben erwartet.

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 Plangebietes oder im näheren Umfeld hinsichtlich der vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß als kritisch belastet oder auffällig herausgestellt hat."

Schutzgut Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet ist fast vollständig von Kleingärten eingenommen, die für die Nutzer naturgemäß einen hohen Wert für die Freizeitgestaltung haben. Solche Flächen sind im Stadtteil Rüttenscheid nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Eine Bedeutung für die breite Bevölkerung eines Stadtteils erlangen Kleingartenanlagen mit hohem Anteil von Nutzflächen und ohne Aufenthaltsflächen außerhalb der Gartenparzellen und der Vereinsanlagen jedoch erfahrungsgemäß nicht. Für diesen Zweck wären öffentliche Grünanlagen erforderlich, die allerdings im Stadtteil ebenfalls kaum vorhanden sind.

Die bisher vorhandenen Kleingartenparzellen sind in Erwartung der geplanten Nutzungsänderung bereits aufgegeben worden.

Das Ortsbild im Planungsraum wird zum Einen durch den durchgrünten Straßenraum der Veronikastraße und die Hecken am Rande der Kleingartenanlage und zum Anderen durch die stark versiegelten Restflächen des ehemaligen Güterbahnhofes und das STEAG-Heizkraftwerk bestimmt. Die unmittelbare Nachbarschaft dieser extrem heterogenen Flächen lässt die Ausbildung eines einheitlichen Ortsbildes nicht zu, sondern verdeutlicht sowohl den räumlichen Übergang zwischen der hochverdichten Siedlungslage und dem nahen Freiraum als auch die Phase zwischen vergangenen Nutzungen und noch nicht bestimmten zukünftigen Nutzungen.

Städtebaulich bemerkenswerte Gebäude gibt es im Plangebiet nicht.

Schutzgüter-Wechselwirkungen

Zwischen den klimatischen Aspekten (v.a. "Klimaoase") und den Aspekten der Naherholung bestehen enge Wechselwirkungen, da das Plangebiet eine von wenigen Flächen in Rüttenscheid darstellt, die nicht durch Siedlungsnutzung bestimmt sind und eine prinzipielle Eignung für verschiedene öffentliche Freiflächennutzungen aufweist.

3.2. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen

Schutzgut Mensch

Eine unmittelbare Auswirkung des geplanten Baugebietes auf vorhandene Wohnnutzungen infolge der Realisierung der Planung ist aufgrund der Abstände zur Wohnbebauung und der geringen Größe des Plangebiets nicht erkennbar.

Aus vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen sind hingegen Einwirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten und bedürfen entsprechender Maßnahmen.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm zum Ergebnis. In allen Gartenbereichen des Plangebietes wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete unterschritten, so dass die Freibereiche ausreichend geschützt sind. Beurteilungspegel über 55 dB(A) sind lediglich in den Straßenräumen der Veronikastraße und der Walpurgisstraße bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenmitte und im Straßenraum der Erschließungsstraße zu erwarten und erfordern keine speziellen Maßnahmen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch an Teilen der Gebäudefassaden tagsüber sowie nachts überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenzugewandten Fassaden an der Veronikastraße, der Walpurgisstraße und der Erschließungsstraße werden durch die unmittelbar angrenzenden Straßen verursacht. Im Inneren des Plangebietes werden in den oberen Geschossen die Geräuschemissionen von der Autobahn A 52 dominiert. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel tagsüber und nachts sind Festsetzungen von passivem Schallschutz erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzhindernisse) können zum Schutz der Gebäude nicht errichtet werden, da die Gebäude über die Straßen erschlossen sind.

In der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ist ausgeführt, dass schon bei einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) eine ausreichende Nachtruhe bei geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist. Deshalb werden auch außerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV schallgedämmte

Lüftungseinrichtungen für Schlafzimmer empfohlen. Aus diesem Grund wird ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich gewerblicher Lärmemissionen werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts am Rande des neuen Wohngebietes eingehalten, sofern die Schalldämmung der Tore an der Nordfassade des angrenzenden Heizwerkes verstärkt wird. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Investor und dem Betreiber des Heizwerkes getroffen und umgesetzt worden. Konflikte durch kurzzeitige Geräuschmissionen sind nicht zu erwarten.

Für die zukünftige Beurteilung des Heizwerkes wird neben den in der Betriebsgenehmigung festgelegten Immissionsorten und Immissionsrichtwerten auch das neue Wohngebiet betrachtet. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert richtet sich entsprechend der TA-Lärm nach der Festsetzung im Bebauungsplan und würde für das allgemeine Wohngebiet einen Immissionsrichtwert nachts von 40 dB(A) bedeuten. Dieser Wert wird von dem Heizwerk voll ausgeschöpft. Neue Gewerbebetriebe im Umfeld des Heizwerkes können sich nur dann ansiedeln, wenn sie keine relevanten nächtlichen Geräuschmissionen verursachen. Dadurch ist gewährleistet, dass das Heizwerk auch zukünftig die 40 dB(A) ausschöpfen kann.

Dieser Notwendigkeit wird schon in dem Entwurf des Bebauungsplanes Walpurgisstraße/Wittekindstraße Rechnung getragen. In diesem Bebauungsplanentwurf ist für die Gewerbeflächen eine Beschränkung auf Gewerbe vorgesehen, das aufgrund der geringen Emissionen nicht in der Anlage 1 des Abstandserlasses des Landes NRW aufgeführt ist. Ausnahmsweise können auch Betriebe oder Anlagen der Abstandsklasse VII oder vergleichbare Anlagen angesiedelt werden, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Hinsichtlich des Sportlärms gilt, dass Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen des Sportlärms (Schiedsrichterpfeife) zwar nicht zu erwarten sind. Insbesondere in der nutzungsstärksten Zeit, am Sonntag zwischen 13 und 15 Uhr, werden jedoch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutz-Verordnung von 50 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Zum Schutz sind daher Festsetzungen insbesondere zur Realisierung eines aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwall) erforderlich.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen werden somit folgende Festsetzungen getroffen:

Passive Lärmschutzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bau-Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume ¹ u. ä.
	tags	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Zum Schutz vor Sportlärm im 3. Obergeschoß des geplanten Mehrfamilienhauses im Inneren des Plangebietes sind an der Nordfassade dieses Gebäudes (im Bebauungsplan mit xxxx gekennzeichneten Fassade) Fenster von Aufenthaltsräumen im 3. Obergeschoss nicht zulässig.

Aktive Lärmschutzmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzhindernis mit einer Höhe von 7,5 bis 7,8 m über dem Höhenniveau des Sportplatzes zu realisieren. Das Hindernis muß sich von der westlichen Grenze der Sportanlage bis zum Vereinsheim der Sportanlage erstrecken.

Sonstige Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der mit xxxx gekennzeichneten Fassade sind Fenster von Aufenthaltsräumen im 3. Obergeschoss nicht zulässig.

Ergänzend wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet sollten auch außerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme eingebaut werden, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Das vorgelegte lichttechnische Gutachten belegt, dass durch die festgesetzte Lärmschutzanlage (Wall und Wand) bereits die meisten Häuser hinreichend gegen Lichtimmissionen von den Flutlichtern der Sportanlage geschützt

werden, jedoch Teilbereiche verbleiben, die durch den Lärmschutzwand/-wand voraussichtlich nicht hinreichend geschützt werden. Daher müssen die Leuchten der Sportplatzbeleuchtung so mit Blenden ausgestattet und justiert werden, dass eine erhebliche Auswirkung durch Lichtemissionen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Um die Anforderung der Lichtrichtlinie NRW einzuhalten, müssen die durch Leuchtenränder oder Blenden gegebenen Schattengrenzen innerhalb des Sportplatzes oder auf der festgesetzten Lärmschutzanlage positioniert werden. Die Justage ist in den Dunkelstunden unter Sichtkontrolle vorzunehmen. Zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag.

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollständig verändern. Diese fügt sich zwar in die vorhandene Bebauung ein, jedoch wird der derzeit offene und durch Grünbestände bestimmte Charakter der Flächen zugunsten eines geschlossenen Siedlungsrandes verloren gehen.

Die Kleingärten stellen keine wesentliche Fläche für die Naherholung breiter Bevölkerungsteile im Stadtteil dar, sondern stehen im Wesentlichen den Nutzern für ihre privaten Zwecke sowie in der Funktion als wohnungsnaher Erholungsflächen mit bioklimatischer Wohlfahrtswirkung zur Verfügung. Daher ist die Beeinträchtigung in Hinblick auf Erholungszwecke im Wesentlichen im Verlust einer Fläche zu sehen, die prinzipiell auch für Maßnahmen zur Verminderung eines bestehenden Defizits an öffentlichen Freiflächen im Stadtteil Rüttenscheid geeignet ist. Diesbezüglich ist festzustellen, dass durch die Errichtung des öffentlichen Spielplatzes am Rande des Plangebietes und mit unmittelbarem Bezug zur vorhandenen Sportanlage eine Steigerung der bisherigen Angebote für die Naherholung eintreten wird. Die bislang im FNP dargestellte schmale Allgemeine Grün- und Freifläche im Verlauf der Veronikastraße hatte nur den Charakter einer durch Begleitgrün eingebundenen Straßenverbindung. Der Spielplatz mit seinen Aufenthaltsqualitäten wird diese Verbindung um einen wichtigen Zielpunkt bereichern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Mit Realisierung der Planung werden mit Ausnahme weniger Einzelbäume alle Biotopstrukturen im Plangebiet zu beseitigen sein. Betroffen sind fast ausschließlich geringwertige Biotoptypen. Eine Beeinträchtigung geschützter Arten ist durch die Realisierung der Planung nicht zu befürchten.

Durch die Baumaßnahmen werden insbesondere über 1,8 ha Kleingartenanlage und 0,2 ha sonstiger Grünflächen beseitigt werden. Dem stehen insbesondere etwa 0,4 ha öffentliche und private Grünflächen sowie 0,6 ha neu entstehende private Gartenfläche gegenüber. Eine detailliertere Auflistung von betroffenen Biotoptypen und neu entstehenden Flächennutzungen ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Dieser schließt in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit einem nach "Essener Modell" ermitteltem Defizit von 137.375 Punkten, was einem gemitteltem Flächenbedarf von ca.

12.490 m² entspricht. Dieses Defizit kann nicht im Plangebiet gedeckt werden. Für Kompensationsmaßnahmen prinzipiell geeignete Flächen sind zwar auch im Stadtteil Rüttenscheid grundsätzlich vorhanden, stehen aber aus unterschiedlichen Gründen nicht zeitnah zur Verfügung. Auch größere Flächen mit der Möglichkeit zur Entsiegelung im Sinne eines funktionalen Ausgleich für die im Plangebiet erfolgende Versiegelung von Freiflächen stehen im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung. Der Ausgleich soll daher durch Umsetzung mehrerer Einzelmaßnahmen aus dem Flächenpool des RVR erfolgen.

Als umweltrelevante Festsetzungen sind vorgesehen:

Straßenraumbegrünung (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 16 standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm anzupflanzen. Davon sind innerhalb der von Nordost nach Südwest verlaufenden Verkehrsfläche (zwischen Veronikastraße und Wendeplatz) mindestens 9 Bäume als mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumbete müssen mindestens 2m x 3m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Begrünung Garagen- und Carportdächer (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Begrünung von Tiefgaragen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung von Garagen und Carports (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Seiten von Garagen und Carports sind mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Schutzgut Boden

Durch die Errichtung der Planstraßen sowie neuer Wohngebäude erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes. Betroffen sind ausschließlich Böden, die in erheblichem Umfang anthropogen überformt sind und keines besonderen Schutzes bedürfen.

Zum Schutzgut Boden verbleibt somit die Beeinträchtigung, die durch die Versiegelung von Flächen in einem bereits durch einen hohen Verdichtungsgrad gekennzeichneten Stadtteil eintritt. Angesichts der Randlage des Plangebiets erscheint diese Beeinträchtigung jedoch nicht planungserheblich.

Im Plangebiet liegen zwar Bodenbelastungen in unterschiedlichen Konzentrationen vor; diese Belastungen werden aber nicht als „erheblich“ im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eingestuft, so dass auf eine Kennzeichnung der Flächen im Planbereich verzichtet werden kann. Da der Altlastenverdacht jedoch nicht ausgeräumt ist, bleibt die Notwendigkeit, auf die beiden Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan hinzuweisen.

Als Festsetzungen mit umweltrelevanten Auswirkungen sind vorgesehen:

Regenwasserversickerung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 4 BauO

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist keine gezielte Versickerung möglich. Durch die zukünftige Bebauung ist somit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, die bezogen auf das Plangebiet starke negative Auswirkungen zeigt (etwa die Hälfte des Plangebietes trägt nicht mehr zur Neubildung bei). Wegen des geringen Anteils, den das Plangebiet am Einzugsgebiet des Grundwasserleiters hat, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes dennoch als gering zu bezeichnen. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot allgemein noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da zum Einen der Anteil des Plangebietes am gesamten Abwasservolumen hier sehr gering ist und zum Anderen für den betroffenen Regenüberlauf eine Sanierung bereits aus anderen Gründen erforderlich ist.

Die Gefahr eines nennenswert verstärkten Schadstoffeintrages in das Grundwasser durch die neue Nutzung ist nicht erkennbar.

Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Bebauung wird eine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika dergestalt erfolgen, dass sich auch im Plangebiet der Klimatoptyp "Stadtklima" oder, im Falle einer stark durchgrünter Nutzung der

nördlich angrenzenden Flächen, auch "Stadttrandklima" einstellen wird. Beide Klimatoptypen dürfen als für Wohnzwecke geeignet gelten. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten.

Es geht jedoch in einem bereits dicht besiedelten und durch Gründefizite gekennzeichneten Bereich eine Fläche mit positivem Eigenklima, der aufgrund ihrer Oasenwirkung lt. Klimaanalyse ein besonderer Stellenwert als wohnnaher Erholungsraum mit bioklimatischer Wohlfahrtswirkung zuzusprechen ist, verloren.

Vor dem Hintergrund der umzusetzenden Energieeinsparverordnung (EnEV), die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist davon auszugehen, dass die aus der Beheizung der geplanten Wohnbebauung resultierenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse nur von untergeordneter Bedeutung sein werden.

Hinsichtlich der Individualverkehre ist bei Planrealisierung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden höheren Abgasemissionen zu rechnen, die jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie fortschreitender Reduzierung der Autoabgase nur zu einer unerheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes führen dürften.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Da keine über das Plangebiet hinausreichenden Veränderungen der siedlungsklimatischen Verhältnisse zu erwarten sind, stellen sich die Auswirkungen der Planung nicht als planungserheblich dar.

Durch die Anlage einer Grünfläche zwischen dem vorhandenen Sportplatz und der Neubebauung, der Pflanzung von Bäumen im Verlauf der neuen öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Anlage von Vorgartenzonen und Hausgärten werden die zu erwartenden Auswirkungen verringert.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Durch den Verzicht auf die Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung (=Null-Variante) werden sich keine wesentlichen Änderungen der gegenwärtigen Situation ergeben (siehe Kapitel VIII.3.1).

3.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Das Vorhaben ist in die übergreifenden Planungen zur Wiedernutzung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofes Rüttenscheid eingebunden und stellt hier einen wesentlichen Teilbaustein dar.

Grundsätzlich ist zwar davon auszugehen, dass die beabsichtigte Nutzung nicht an diesen Standort gebunden ist, sondern im Prinzip an anderen Stellen auch zu verwirklichen wäre. Da sich das Vorhaben jedoch städtebaulich gut in die Umgebung einfügt, keine vorrangigen konkurrierenden Nutzungen bestehen und die Auswirkungen auf die Umwelt bei Realisierung des Vorhabens keine wesentlichen Restriktionen darstellen, ist das Plangebiet als ein gut integrierter Standort für eine Wohnnutzung anzusehen.

Innerhalb des Plangebietes kommen städtebauliche Varianten in Betracht, die sich durch Modifikationen in der Erschließung, der Stellung der Gebäudekörper sowie der Art und Lage der Lärmschutzanlagen und des Spielplatzes unterscheiden.

Veränderungen in den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes resultieren aus den verschiedenen Plankonzepten nicht.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Die Umweltprüfung hat sich im wesentlichen auf die im Rahmen des Planverfahrens vorgelegten Fachgutachten wie oben benannt gestützt. Die Fachgutachten wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden Regelwerke und anerkannten Prognoseverfahren erstellt.

Es ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten.

5. Monitoring

Das Monitoring der Auswirkungen des Bebauungsplanes wird vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Verringerungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

In Bezug auf den Flächenhaushalt wird die Bilanzierung des Verhältnisses von nicht besiedelter Fläche zu Siedlungsfläche kontinuierlich auf der Flächennutzungsplanebene fortgeschrieben, um die Entwicklung zu beobachten und mit Umweltqualitätszielen abzugleichen. 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.

Darüber hinausreichende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung der Planung:

Das Plangebiet umfasst im Schwerpunkt die Gartenanlage an der Ecke Veronikastraße/ Walpurgisstraße und ist Teil des Entwicklungsgebietes "Ehemaliger Güterbahnhof Rüttenscheid".

Vorgesehen ist die Darstellung von Wohnbaufläche auf einem derzeit überwiegend als Kleingartenanlage genutzten Areal.

Beschreibung des Umweltzustandes:

Die Biotoptypen im Plangebiet (v.a. Gärten und verschiedene befestigte Flächen) sind mit Ausnahme einiger älterer Einzelbäume überwiegend als geringwertig anzusehen. Wertvolle Biotope oder planungserhebliche faunistische Besonderheiten liegen nicht vor.

Das Plangebiet gehört lt. Klimaanalyse zu einem klimatischen Lastraum, ist allerdings städtebaulich eher den südlich angrenzenden Ausgleichsräumen vergleichbar, zu denen es nicht gehört, da die isolierte Lage des Plangebietes und seine geringe Größe positive Wirkungen über die Gartenanlage hinaus für belastete Flächen im Umfeld nicht zulässt. In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich durch die Signatur „Lokal bedeutsame Grünfläche, Klimaschutzzone A = höchste Schutzbedürftigkeit“ hervorgehoben. Es handelt sich somit um eine Fläche mit positivem Eigenklima, der ein Stellenwert als wohnnaher Erholungsraum mit bioklimatischer Wohlfahrtswirkung zuzusprechen ist.

Die Böden sind in erheblichem Umfang durch Überlagerungen gekennzeichnet, die im Bereich eines ehemaligen Baches mehr als 5 m Mächtigkeit erreichen, aber überwiegend weniger als einen Meter betragen. Zudem ist ein wesentlicher Teil der Auffüllungen mit "Mutterboden" erfolgt.

Teile des Plangebiets weisen erhöhte Gehalte an Schadstoffen auf. Im Verfahrensgebiet sind zwei Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	<p>Eine schalltechnische Untersuchung hat Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Sportanlagenlärmschutzverordnung zum Ergebnis.</p> <p>Aus diesem Grund werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen (insbesondere eine Lärmschutzanlage (Wall und Wand) zwischen geplantem</p>

	<p>Wohngebiet und bestehender Sportanlage) verbindlich festgesetzt.</p> <p>Mit der Realisierung der Planung geht eine wohnungsnaher Erholungsfläche verloren, die allerdings keine größere Bedeutung für die breite Bevölkerung hat, sondern vorwiegend den Gartennutzern zur Verfügung steht. Stattdessen wird auf einem kleinen Teil des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz entstehen.</p> <p>Aufgrund der peripheren Lage ist das Plangebiet für die Minderung des Defizits an öffentlichen Freiflächen nur bedingt geeignet. Die Inanspruchnahme für Wohnbauzwecke ist daher unter stadtstrukturellen Aspekten unbedenklich.</p>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	<p>Es erfolgt die Inanspruchnahme von Allgemeinen Grün- und Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 2,5 ha, ohne dass Vorkommen besonders wertvoller Biotop betroffen sind.</p> <p>Der Erhaltung mehrerer großer Einzelbäume soll durch verbindliche Festsetzung geregelt werden.</p>
3. Schutzgut Boden	<p>Es tritt eine deutliche Zunahme der Versiegelung ein, die FNP-Bilanz bezogen auf das gesamte Stadtgebiet bleibt wegen Geringfügigkeit jedoch ausgeglichen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind keine zu einer Kennzeichnungspflicht führenden belasteten Böden vorhanden, so dass auf eine Kennzeichnung verzichtet werden kann.</p>
4. Schutzgut Wasser	<p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Verringerung der Grundwasserneubildung lediglich kleinflächig wirksam ist und auch keine vom Grundwasser abhängigen Biotop (z.B. Quellen) negativ betroffen sind.</p>
5. Schutzgut Luft	<p>Die zusätzlichen Emissionen aus dem Bereich Kfz-Verkehr und Hausbrand werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens lediglich zu einer mäßigen Zunahme der Immissionsbelastungen führen. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.</p>
6. Schutzgut Klima	<p>Es sind keine Beeinträchtigungen in umgebenden Flächen zu befürchten.</p> <p>Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Struktur auch keine klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen übernehmen kann, sind auch diesbezüglich keine</p>

	planungserheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet oder seinem Einflussbereich sind keine Kulturgüter oder sonstigen schützenswerten Objekte vorhanden.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Mensch (Erholung) und Klima.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Für das Plangebiet wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet. In Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes unterscheiden sich die Varianten nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich voraussichtlich keine Änderungen der bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden gartenbaulichen Nutzung ergeben.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten nicht auf.

Maßnahmen zur Überwachung:

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung von umweltbezogenen Auswirkungen sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Beurteilung der landschaftspflegerischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben keine Umweltbelange prinzipiell entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Da es sich bei den in Anspruch zu nehmenden Böden um solche mit deutlicher anthropogener Überformung handelt, ist das Vorhaben unter Bodenschutzgesichtspunkten prinzipiell als umweltverträglich einzustufen.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand bzw. Grundwasserdargebot sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. absehbar.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht. Die Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht.
4. Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung in Wohnbereichen ist nicht zu erwarten.
5. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der überwiegende Teil des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Spezielle potenziell planungserhebliche faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt. Wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen.
6. Aktuelle öffentliche Erholungsflächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung zwar vollständig verändert, jedoch ist erkennbar, dass sich die neue Bebauung in die Umgebungsnutzungen einfügen wird.

Da im Plangebiet überwiegend Flächen von einer geringen bis sehr geringen landschaftspflegerischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft, der durch Maßnahmen im Plangebiet, ergänzt um externe Kompensationsmaßnahmen, vollständig kompensiert wird.

IX. Abwägungsgrundsätze

Die wesentliche Änderung der Planung sowohl auf FNP- Ebene als auch in der verbindlichen Bauleitplanung ist die Änderung der Gebietstypik einer Gartenlandfläche in Wohnbauland. Die mit der Planung verbundenen umwelterheblichen Auswirkungen sind in den vorstehenden Kapiteln ausführlich dargelegt worden.

Der Nutzungsänderung im Bereich der heutigen Gartenanlage wird gegenüber der heutigen Nutzung oder einer anderweitigen Planungsalternative der Vorrang gegeben, da mit der Planung die Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Wohngebietes innerhalb des nachgefragten Stadtteiles Rüttenscheid geschaffen werden.

Zwar weist der Stadtteil Rüttenscheid bereits heute eine sehr hohe Bevölkerungsdichte auf, die sich mit Realisierung der Planung noch erhöhen wird. Dies ist aber in diesem Stadtteil nicht negativ zu bewerten, da dieser einen stark nachgefragten Wohnstandort für eine auf städtische Lebensformen orientierte Bevölkerung darstellt. Dieser hohen Nachfrage stehen kaum Angebote gegenüber, so dass die angestrebte Wohnungsbauentwicklung einen wesentlichen Beitrag leistet, die hohe urbane Wohn- und Lebensqualität des Wohnstandortes Rüttenscheid zu stützen und zu stärken und damit auch dem gesamtstädtischen Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken.

Durch die geplanten differenzierten Wohnungsangebote mit Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäusern kann eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation und der Wohnqualität im Stadtteil und damit insgesamt eine Aufwertung des Stadtteiles verbunden sein.

Die im Planbereich vorhandenen Kleingärten haben derzeit nur für die Nutzer einen hohen Wert für die Freizeitgestaltung. Eine Bedeutung für die breite Bevölkerung eines Stadtteils erlangen Kleingartenanlagen mit hohem Anteil von Nutzflächen und ohne Aufenthaltsflächen außerhalb der Gartenparzellen und der Vereinsanlagen jedoch erfahrungsgemäß nicht.

Die Belange des Freiraums und die Belange an eine geordnete Siedlungsentwicklung mit dem Ziel, zur weiteren Stabilisierung der Einwohnerzahlen beizutragen, wurden in diesem Zusammenhang sorgfältig abgewogen und liegen der Planung für eine urbane Abrundung des Siedlungsbereiches zu Grunde.

Vor diesem Hintergrund wird die Zielsetzung der Stadt Essen, durch entsprechende Wohnraumangebote für bauwillige Bevölkerungsgruppen zur weiteren Stabilisierung der Einwohnerzahlen beizutragen, höher bewertet und die negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter insofern zurückgestellt.

X. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in der Hand eines Eigentümers sowie der Stadt Essen. Damit ist die angestrebte Entwicklung grundsätzlich realisierbar. Die Rahmenbedingungen zur Einbeziehung von Teilen der städtischen Flächen südlich der vorhandenen Sportanlage in die städtebauliche Planung sind im städtebaulichen Vertrag und dem Grundstückskaufvertrag geregelt.

Darüber hinaus sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wird auch der vorhandene Sportplatz in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen und als Allgemeine Grün- und Freifläche mit der ergänzenden Darstellung „Sportplatz“ planungsrechtlich bestätigt.

XII. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden insgesamt durch den Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) übernommen. Im städtebaulichen Vertrag, zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Essen werden entsprechende Regelungen getroffen.

Essen, 12.12.2006

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand