

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/04 „Karlstraße/Herrenbank“

Stadtbezirk: V

Stadtteil: Altenessen-Nord

## Begründung

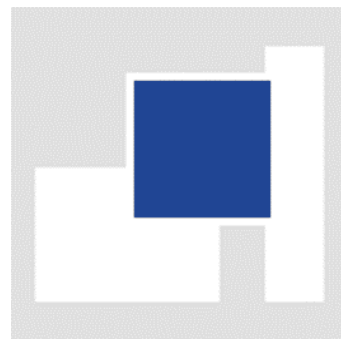
Fassung vom 08.04.2005

Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. 2141) in der bis zum 19.7.2004 gültigen Fassung

Amt für  
Stadtplanung und Bauordnung



Chevalier + Honl Architekten  
Düsseldorf



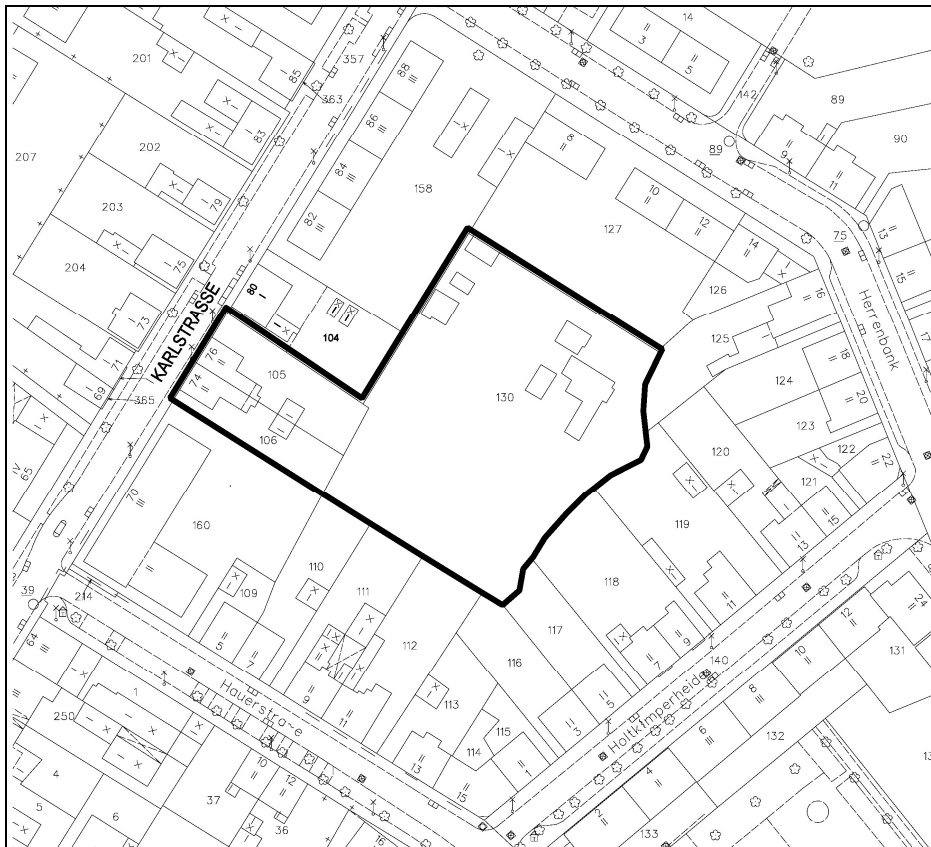
<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
1. Anlass der Planung	4
2. Entwicklungsziele	4
<b>III. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
1. Städtebauliche Situation	6
2. Verkehr	6
3. Infrastruktur	6
4. Entwässerung	6
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
6. Immissionsschutz	7
7. Boden	7
<b>V. Städtebauliches Planungskonzept</b>	<b>8</b>
<b>VI. Planinhalte</b>	<b>9</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	10
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	10

1.6	Natur und Landschaft	11
<b>2.</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
<b>VII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>14</b>
<b>VIII.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	15
2.	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	15
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	15
3.1	Schutzgut Mensch	15
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	15
3.3	Schutzgut Boden	16
3.4	Schutzgut Wasser	16
3.5	Schutzgut Luft	16
3.6	Schutzgut Klima	17
3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	17
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	17
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	17
<b>IX.</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes</b>	<b>18</b>
<b>X.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>20</b>
<b>XI.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>21</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk V Flur 8 im Stadtteil Altenessen-Nord und wird in etwa begrenzt:

- im Nordwesten durch die Karlstraße entlang der Grundstücke Karlstraße 74 und 76, durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Gebäudes Karlstraße 80, durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Karlstraße 80, 82 -88
- im Nordosten durch die südwestliche Grundstücksgrenze der Gebäude Herrenbank 8 bis 12
- im Südosten durch die westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Herrenbank 16, Holtkämperheide 5 bis 11
- im Südwesten durch die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Holtkämperheide 3, Hauerstraße 7 bis 11 und Karlstraße 70



Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 105, 106 und 130 der Flur 8, Gemarkung Altenessen mit einer Fläche von ca. 0,52 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücksflächen, die in der Verfügung des Vorhabenträgers stehen.

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Die Planaufstellung leitet sich aus den gesamtstädtischen Planungszielen ab, dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Insbesondere besteht im Stadtgebiet von Essen der Bedarf an familiengerechten Eigenheimen. Die Stadt Essen kommt damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nach.

In diesem Sinne hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Die Zielsetzung des Vorhabenträgers, die betreffenden Flächen für eine Wohnbebauung zu mobilisieren, steht damit in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die eine verstärkte Bereitstellung von Flächen für eine Wohnbauentwicklung vorsehen.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen Erschließung und der zentralen Lage im Siedlungsbereich von Altenessen gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat am 16.01.2003 das Wohnungsbauprogramm 2001-2003 aktualisiert und neuerlich beschlossen. Am 17.07.2003 wurde das Plangebiet Karlstraße/Herrenbank durch Beschluss des ASP als Nr. 13 in das Wohnbauprogramm der Stadt Essen aufgenommen.

### 2. Entwicklungsziele

- Entwicklung einer Einfamilienhausbebauung, die sich in die vorhandene Siedlungsprägung einfügt.
- Nutzung der ruhigen „Innenblockzone“ für Wohnzwecke. Schaffung von Einfamilienhäusern als Wohneigentum.
- Erschließung der geplanten Wohnbebauung über die „Karlstraße“.

### **III. Planungsrechtliche Situation**

#### **1. Landes- und Regionalplanung**

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für den Planbereich Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

#### **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den Geltungsbereich die Darstellung „Allgemeine Grün- und Freifläche“. Für den unmittelbar umschließenden Bereich der angrenzenden Wohnbebauung enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung „Wohnbaufläche“.

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

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist Bestandteil des ausgedehnten Siedlungsbereiches des Stadtteils Altenessen und liegt in der Nähe zum Stadtzentrum Altenessen-Nord. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe ausgedehnte Grün- und Freiräume. Das von der Karlstraße erschlossene Plangebiet befindet sich in einem Innenblock und ist allseitig von II-III-geschossigen Bebauungen umgeben. Diese umliegende Bebauung wird vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt. Zurzeit wird die Fläche des Plangebietes größtenteils für Gärten genutzt.

### **2. Verkehr**

#### **Individualverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Karlstraße gesichert. Über diese Straße ist der unmittelbare Anschluss an das innerstädtische Hauptstraßennetz gewährleistet.

#### **ÖPNV**

Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Hauerstraße“. Mit dieser Buslinie ist die Haltestelle Karlsplatz erreichbar, von wo aus mit der U-Bahn die Essener Innenstadt erreichbar ist.

### **3. Infrastruktur**

#### **Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

#### **Soziale Infrastruktur**

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der zentrale Bereich von Altenessen mit vielfältigen sozialen und kulturellen Einrichtungen. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Altenheim. Weitere Einrichtungen (Bezirkssportanlage Kuhlhoffstraße und Freibad Essen-Nord) sind in der Umgebung zu finden.

### **4. Entwässerung**

#### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser kann unmittelbar über den Anschlusskanal Karlstraße abgeleitet werden.

### **Niederschlagswasser**

Durch das Büro Geobau GmbH ist ein geohydrologisches Gutachten (Bodenuntersuchung im Bebauungsplanbereich Karlsstraße/Herrenbank in Essen-Altenessen) zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück erstellt worden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde festgestellt, dass eine konzentrierte Versickerung auf dem Grundstück nur sehr eingeschränkt oder gar nicht möglich ist. Daher soll auf eine Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer verzichtet werden. Stattdessen ist die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Sammelkanalisation vorgesehen.

## **5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Die Bestandsaufnahme wurde im März 2004 im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Ökoplan Essen, März 2004) durchgeführt. Der im Flächennutzungsplan als „Allgemeine Grün- und Freifläche“ ausgewiesene Bereich wird für Gärten genutzt. Intensiv gepflegte und genutzte Gärten sind ebenso vorhanden, wie offensichtlich aufgegebene Gärten. Neben Ansammlungen von Müll finden sich in den aufgegebenen Gärten starke Einflüsse von Vandalismus. Die Gärten zeichnen sich durch einen hohen aber insgesamt eher jungen Gehölzbestand aus, der hauptsächlich aus Obstbäumen und Ziernadelgehölzen gebildet wird.

Die meisten Gehölze innerhalb des Untersuchungsgebietes fallen aufgrund ihrer Artzugehörigkeit und/oder Ausprägung nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen. Direkt angrenzend an das PG wurden einige Einzelbäume erfasst, die aufgrund ihres Alters oder ihrer Ausprägung besonders schützenswert sind und einen raumpprägenden Charakter aufweisen.

Das Plangebiet selbst ist zum großen Teil unversiegelt.

## **6. Immissionsschutz**

Aufgrund der vorrangigen Nutzung des Plangebietes als Garten sind keine Altlasten zu erwarten. Auch erhebliche Lärm- oder sonstige Immissionen aufgrund von Gewerbebetrieben sind nicht zu erwarten, da im Umfeld keinerlei relevante Emissionsquellen vorhanden sind.

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (Dipl.-Ing. Bernd Driesen VDI, Krefeld, 11.04.2004) wurde eine geringfügige Überschreitung des Schalltechnischen Orientierungswertes für Reine Wohngebiete durch Verkehrsgeräusche von der Karlstraße festgestellt. Da im Bereich der neuen Wohnbebauung jedoch nur mit einem Lärmpegelbereich von I- maximal II zu rechnen ist, sind keine zusätzlichen baulichen Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

## **7. Boden**

Aufgrund der vorrangigen Nutzung des Plangebietes als Garten sind keine Altlasten zu erwarten.

## V. Städtebauliches Planungskonzept

Auf der Grundlage der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung sieht das städtebauliche Konzept eine Blockinnenbebauung in Form von 18 II-geschossigen Einfamilienhäusern (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) vor.

Es entsteht durch die Anordnung der Häuser ein kleiner Bereich mit eigenem Charakter. Der gemeinsame Hofplatz dient als Bezugspunkt für alle Anlieger. Er liegt kinderfreundlich und ruhig im Innenbereich der neu geplanten Hofsituation.

Die Raumkante des Hofplatzes definiert sich durch eine klare und festgelegte Stellung der platzumschließenden Bebauung (Baulinie).

Die Stellung dieser II-geschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss erfolgt traufständig zum Hofplatz.

Der Zufahrtsweg von der Karlstraße in die Hofbebauung ist für Feuerwehr und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge auskömmlich dimensioniert. Der große Teil des ruhenden Verkehrs ist in den vorderen Grundstücksbereich zur Karlstraße vorgelagert. Die Anzahl der Stellplätze beträgt insgesamt 36. Sie setzen sich aus 10 in Garagen direkt an den Häusern liegend, 16 in Carports /Garagen und 10 offene Stellplätze vor oder neben den Garagen zusammen. Weiterhin sind im Einfahrtsbereich 10 öffentliche Stellplätze als Besucherstellplätze angeordnet.

Familiengerechte Hausgrundrisse stehen im Vordergrund der Grundstücksentwicklung. Hausbreiten mit ca. 6,50 m und Gebäudetiefen bis 9,00 m lassen flexible Grundrissvarianten zu. Umbauten, die durch Veränderungen im Wandel der Familienentwicklung entstehen, sind mit geringem Aufwand umsetzbar. Somit bleibt ein hoher Wohnwert für mehrere Generationen bestehen.

## VI. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Für die Neubebauung sollen Eigenheime in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen entstehen. Das Baugebiet wird deshalb gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dabei werden alle Ausnahmen des § 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 sowie für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Entsprechend der im Umfeld vorhandenen Bebauung werden maximal II Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Darüber hinaus wird für die Anrechnung von Gemeinschaftsanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 21a BauNVO) festgesetzt:

In dem reinen Wohngebiet sind den jeweiligen Grundstücksflächen im Sinne des § 21a Abs. 2 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

Diese Festsetzungen werden getroffen, damit eine Verdichtung entsteht, die dem städtebaulichen Umfeld entspricht.

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

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder. Damit

wird einerseits dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; andererseits wird eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten gewährleistet.

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und durch Baulinien (an der Platzseite) festgesetzt. Sie weisen eine durchgängige Tiefe von 9 Metern auf.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Vorbereich von 2-3 m; die Festsetzung durch Baulinien an der Platzseite legt die Stellung der platzumschließenden Bebauung fest um die klar definierten Raumkante des Hofplatzes aus dem städtebaulichen Planungskonzept zu sichern.

Auch diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Umfeld.

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

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden in Garagen oder Carports nachgewiesen. Sie befinden sich teilweise im Grenzabstand zu den Baukörpern und teilweise im nördlichen Grundstücksbereich. Darüber hinaus sind weitere öffentliche Abstellmöglichkeiten für PKW (Besucherparkplätze) im nördlichen Grundstücksbereich an der Einfahrt gegeben. Der Stellplatzschlüssel beträgt 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

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

Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass zum Einen ausreichend Stellplätze vorhanden sind und zum Anderen der ruhende Verkehr sich möglichst harmonisch und störungsfrei in das Wohnumfeld eingliedert.

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

Diese Festsetzungen sichern den wichtigen Anteil an Grünstruktur in den Privatgärten.

#### **1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

##### **Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Karlstraße gesichert.

Die im Norden dargestellte Planstraße weist eine Straßenraumbreite von mind. 6,0 m auf. Der gesamte Verkehrsbereich dient dem Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet und wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Von dieser Planstraße zweigt im vorderen nordwestlichen Grundstücksbereich ein Erschließungsweg in südwestliche Richtung ab, der die Erschließung der in diesem Bereich liegenden Stellplätze (Carports) sichert. Da dieser Erschließungsweg nur von den Anwohnern bzw. den Eigentümern der Stellplätze genutzt wird, wird dieser als Belastungsfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Die gleiche Festsetzung „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger“ wurde auch für die Erschließung der privaten Garagen/Stellplatzflächen im nördlichen Planbereich getroffen.

## 1.6 Natur und Landschaft

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Gartenflächen der Wohnhäuser befinden sich zwischen der Planbereichsgrenze und den Bebauungsflächen. Die vorgesehene Grünfläche im mittleren Platzbereich (Kinderspielplatz), die etwa 1 m breiten Pflanzstreifen im vorderen Grundstücksbereich im Bereich der öffentlichen Stellplätze, werden als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, da sie in privatem Eigentum verbleiben wird.

### Minderungsmaßnahmen

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 gem. §9(1) Nr.20 BauGB festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten und Wege nur Materialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Als Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt setzt der Bebauungsplan fest, dass aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Flachdächer der Garagen- und Carportanlagen mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) muss mindestens 5 cm betragen.

### 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 wurde im Rahmen des LBP die Methode nach dem „Essener Modell“ zugrunde gelegt.

Diese Gegenüberstellung der ökologischen Werteinheiten vor Durchführung des Vorhabens und nach Durchführung der Baumaßnahmen und unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen ergab ein Kompensationsdefizit. Dieses Defizit wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen von ThyssenKrupp, welche ausgewählt und abgestimmt worden sind (gem. Anlage zu dieser Begründung) kompensiert und öffentlich rechtlich gesichert.

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen

### Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

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

blendmauerwerk möglich. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m ausgenommen.

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

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

### **3. Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)**

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. Notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG Kontakt aufzunehmen.

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

Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

### **4. Hinweise**

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

#### 1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

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

#### 2. Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Ökoplan Essen, 28.05.2004)
- Schalltechnisches Gutachten (Bernd Driesen, Krefeld, 11.04.2004)
- Geologisches Gutachten (Geobau Bochum, 11.03.2004)

### 3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35-4, hinzuweisen.

### 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine konzentrierte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß dem geologischen Gutachten auf dem Grundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- Stellplatz- und Wegeflächen ist in die öffentliche Sammelkanalisation einzuleiten.

### 5. Bergbau

Die Deutsche Steinkohle AG, Herne, hat in Ihrer Stellungnahme vom 19.04.2004 folgenden Hinweis auf den Bebauungsplan aufzunehmen:

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

### 6. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmittel kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Von daher ist auf dem Plan ein Hinweis zu Kampfmitteln enthalten.

### 6. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und dem Investor wird folgender Vertrag geschlossen:

- Durchführungsvertrag

## VII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	5.213	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche der Baugrundstücke	3.380	m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1113	m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Kinderspielplatz)	163	m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche (ohne Garagen oder Carports)	1.062	m <sup>2</sup>
Geschossfläche	2.124	m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,63	
Anzahl der Hauseinheiten	18	
Anzahl der privaten Stellplätze ( Ga, CP, St )	36	2/WE
Anzahl der öffentlichen Besucherparkplätze	8-10	

## VIII. Umweltbericht

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Fläche im Blockinnenbereich zwischen Karlstraße, Hauerstraße, Herrenbank und Holtkämperheide soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Zur Ermöglichung der vorgesehenen Bebauung wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Karlstraße/Herrenbank“ aufgestellt.

Im Rahmen der Siedlungsabrundung wird die Entwicklung für eine gehobene Wohnbebauung angestrebt. Die Grundstücksentwicklung soll für eine Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung mit 18 Hauseinheiten erfolgen. Planungsrechtlich wird eine reine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei einer II-geschossigen, offenen Bauweise festgesetzt.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet, welches zurzeit für Gärten genutzt wird, zeichnet sich durch einen hohen aber insgesamt eher jungen Gehölzbestand aus, der hauptsächlich aus Obstbäumen und Ziernadelgehölzen gebildet wird.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB

#### 3.1 Schutzgut Mensch

Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Aufgrund der Lage sind keine relevanten Schadstoff-, Geruchs- oder sonstige Immissionen zu erwarten. Durch die Anordnung der geplanten Anwohnerstellplatzanlage im vorderen Grundstücksbereich kann es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung der umliegenden Anwohner durch Verkehrslärm in den Nachtstunden kommen.

Wohnstätten

Aufgrund der Beseitigung von Gärten und Grün kommt es hier zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Anwohner oder der Gartennutzer.

#### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es vorrangig zum dauerhaften Verlust einer ca. 0,5 ha großen Fläche, die derzeit hauptsächlich der Gartennutzung unterliegt. Die aktuelle, stadtoökologische Bedeutung für die Biotopfunktion ist gering, aus Sicht des Bio-

top- und Artenschutz stellt die geplante Neuanlage von Wohnbebauung ein unerhebliches Konfliktpotenzial dar.

### 3.2.2 Schutzflächen

Es sind keine Schutzflächen im Plangebiet vorhanden.

### 3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes sind nicht zu verzeichnen, was letztendlich auf die Lage des Grundstückes in einer Innenblockzone zurückzuführen ist.

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

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der Planung nur gering einher, da die Flächen lediglich Erholungsfunktionen für die Gartennutzer aufweisen. In Zukunft wird sich durch die Anlage von Hausgärten diese Aufenthalts- und Erholungsfunktion weiter erhalten.

## 3.3 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung aufgrund der künftigen Versiegelung Beeinträchtigungen verbunden. Durch die Erstellung von Erschließungsflächen sowie die Errichtung neuer Wohngebäude erfolgt eine Neuversiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen.

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

Diese Beeinträchtigungen werden bereits teilweise im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert. Insbesondere wird eine Beschränkung von Stellplätzen und Garagen festgesetzt, so dass Gartenflächen entstehen werden. Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu befürchten.

## 3.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind mit der Planung Beeinträchtigungen durch die zunehmende Versiegelung verbunden, da das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser teilweise in die Sammelkanalisation abgeleitet werden muss.

Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungsmöglichkeiten bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont, Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) sind nicht gegeben.

Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

## 3.5 Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft ist mit gar keinen oder nur unerheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### **3.6 Schutzgut Klima**

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Durch die Bebauung wird keine nennenswerte Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen.

### **3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden. Durch die Lage der Wohnbebauung kommt es zu einer unerheblichen Veränderung des Stadt- und Ortsbildes.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Über die typischen Wechselwirkungen hinaus (z.B. Versiegelung => Reduzierung der Grundwasserneubildung, Lebensraumverlust ) wären der Verlust einer bislang als Gärten genutzten Fläche und damit eines Naherholungsgebietes sowie der Verlust natürlicher Bodenfunktionen hervorzuheben.

## **4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

keine

## **5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**

gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## IX. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

gem. § 2a Abs. 3 BauGB

<b>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</b>	
Errichtung von 18 Reihenhäusern und Doppelhaushälften	
<b>Beschreibung der Umwelt:</b>	
Das Plangebiet, welches zurzeit als Gärten genutzt wird, zeichnet sich durch einen hohen aber insgesamt eher jungen Gehölzbestand aus, der hauptsächlich aus Obstbäumen und Ziernadelgehölzen gebildet wird.	
<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
1. Schutzgut Mensch	Geringe Beeinträchtigung durch die Anordnung der geplanten Anwohnerstellplatzanlage im vorderen Grundstücksbereich durch Verkehrslärm in den Nachtstunden.  <b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdachung der Stellplätze (Carports)</li> </ul>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Beeinträchtigungen durch den Verlust der Gartenflächen sowie die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen.  <b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung von Flachdächern der Garagen</li> </ul> <p>Für das verbleibende Kompensationsdefizit werden in unmittelbarer räumlicher Nähe geeignete Maßnahmen durchgeführt, die den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen (siehe Anlage).</p>
3. Schutzgut Boden	Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung.  <b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Garagen</li> </ul>
4. Schutzgut Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung
5. Schutzgut Luft	Keine erhebliche Beeinträchtigung

6. Schutzgut Klima	Keine erhebliche Beeinträchtigung
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Über die typischen Wechselwirkungen hinaus (z.B. Versiegelung => Reduzierung der Grundwasserneubildung, Lebensraumverlust ) wären der Verlust einer bislang als Gärten genutzten Fläche und damit eines Naherholungsgebietes sowie der Verlust natürlicher Bodenfunktionen hervorzuheben

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

Keine

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Keine

## **X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Mit den angestrebten Festsetzungen eines Wohngebietes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es wurde parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche durchgeführt (Flächennutzungsplanänderung NR. V/24/03).

## **XI. Kosten und Finanzierung**

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten, werden insgesamt durch den Vorhabenträger übernommen und im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Franke  
Amtsleiter

Best  
Geschäftsbereichsvorstand