

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplanentwurf Nr. 01/03
„Ruhrtalstraße“**

Stadtbezirk: IX
Stadtteil: Werden

Begründung

Fassung vom **23.06.2003**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und



I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Planungsrechtliche Situation	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Allgemeiner Aufstellungsbeschluss	5
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Einleitungsantrag	7
3. Entwicklungsziele	7
IV. Bestandsbeschreibung	8
1. Städtebauliche und freiräumliche Situation	8
2. Verkehr	9
3. Infrastruktur	9
4. Niederschlagswasserbeseitigung	10
5. Altlasten	11
6. Lärmimmissionen	11
7. Geruchsmissionen	15
V. Planinhalte	16
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	19
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	19
1.6 Natur und Landschaft	21
1.7 Immissionsschutz	22
2. Landesrechtliche Festsetzungen	23
Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)	23
3. Hinweise	24
VI. Städtebauliche Kenndaten	25
VII. Umweltbericht	25
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	25
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	25
3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	26
3.1 Schutzgut Mensch	26
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	26
3.3 Schutzgut Boden	27
3.4 Schutzgut Wasser	27
3.5 Schutzgut Luft	27
3.6 Schutzgut Klima	27
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	27
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	28
5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	28
6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	28

IX. Kosten und Finanzierung

29

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Zentrums von Werden und erfasst die Flurstücke 180, 202, 242, 306 sowie Teile des Flurstückes 307.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden durch die S-Bahnlinie Essen-Düsseldorf,
- im Westen durch eine Grenze ca. 58 m östlich des vorhandenen Gebäudes Ruhrtalstraße Nr. 69,
- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Ruhrtalstraße sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Ruhrtalstraße Nr. 43 bis 51,
- im Osten durch die verlängerte westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 308 bis zur S-Bahnlinie.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 1,4 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ruhrtalstraße“ stellt auch gleichzeitig den sachlichen Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Essener Stadtgebietes im Stadtteil Werden zwischen der Hauptverkehrsstraße Ruhrtalstraße im Norden und der S-Bahnlinie Essen-Düsseldorf im Süden. Es ist Bestandteil eines bereits teilweise in der Umnutzung befindlichen Gewerbebandes zwischen der Ruhrtalstraße und der Ruhr.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht die geplante Wohnbebauung nicht entgegen. Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

2. Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthielt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überwiegend die Darstellung von gewerblichen Bauflächen sowie eines Mischgebietes im nordöstlichen Planbereich.

Mit den Festsetzungen eines Wohngebietes konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Daher wurde eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von Wohnbauflächen durchgeführt, um die angestrebte Wohnbebauung zu ermöglichen.

3. Allgemeiner Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung vom 06.04.2000 ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Essen der allgemeine Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Ruhrtalstraße / Im Löwental / Dahler Höhe“ gefasst worden, der den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig einschließt. Primäres Ziel dieses Aufstellungsbeschlusses war die Verhinderung der Ansiedlung von städtebaulich unerwünschten Nutzungen, insbesondere Einzelhandelnutzungen. Der allgemeine Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Ruhrtalstraße / Im Löwental / Dahler Höhe“ ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ruhrtalstraße“

durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung in der Sitzung vom 05.04.2001 aufgehoben worden.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Im Planbereich produzierte bis vor wenigen Jahren die Fabrik Döllken verschiedenste Kunststoffteile. Mit Aufgabe der Produktion in Essen-Werden bestand die Chance, die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Dabei ist für den Gesamtbereich des ehemaligen Werksgeländes sowohl die Ansiedlung neuer, nicht störender Gewerbebetriebe als auch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. Der Bereich des ehemaligen Werksgeländes im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der städtebaulich bedeutsamen ehem. Verwaltungsgebäude Ruhrtalstraße 69 und 71 soll in Zukunft einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden bzw. ist in Teilen bereits neu genutzt.

Der östliche Abschnitt des ehemaligen Werksgeländes, der den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet, soll dagegen künftig für eine Wohnbebauung genutzt werden, da er sich im Übergang zu der vorhandenen Wohnbebauung an der Ruhrtalstraße befindet.

Die Zielsetzung des Vorhabenträgers, südlich der Ruhrtalstraße ca. 37 Einfamilienhäuser zu realisieren, steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nachkommt.

Die Wohnraumnachfrage hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumbildungsphase verstärkt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führt. Außerdem ist die

Stadt Essen bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen in das Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet werden.

2. Einleitungsantrag

Die Firma Döllken, vertreten durch die Profima Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, hat als Vorhabenträger mit Datum vom 05.02.2001 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Der Vorhabenträger hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen in Abstimmung mit der Stadt Essen ein Planungsbüro eingeschaltet.

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

3. Entwicklungsziele

Als Baustein der städtebaulichen Neuordnung für das ehemalige Döllken-Gelände ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ruhrtalstraße“ insbesondere mit den folgenden konkretisierten Planungszielen verbunden:

1. Realisierung von ca. 37 Einfamilienhäusern in Form von II-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA)
2. Erschließung des neuen Baugebietes durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Anbindung an die Ruhrtalstraße
3. Einrichtung von Plätzen und Grünbereichen als Kommunikations- und Treffpunkte der Siedlung sowie eines Spielplatzes
4. Ökologische Aufwertung des bisher fast vollständig versiegelten Bereiches

5. Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes als Voraussetzung zur Ansiedlung des Wohngebietes.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste neben den jetzigen Plangebietsflächen auch die östlich bis zum Gewerbegrundstück der Ruhrtal Elektrogesellschaft anschließenden Flächen. Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Problematik ist eine Bebauung der unmittelbar in Nachbarschaft zu diesem Gewerbegrundstück befindlichen Flächen ohne unverhältnismäßig aufwändige Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, so dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die weniger problematischen Bereiche beschränken muss.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche und freiräumliche Situation

Das Plangebiet gehört zu dem westlichen Siedlungsausläufer des Stadtteiles Werden beiderseits der Ruhrtalstraße. Die straßenbegleitende Bebauung wird beginnend von Osten zunächst überwiegend durch eine überwiegend II-III-geschossige Wohnbebauung geprägt. Auf Höhe des Plangebietes schließen sich nordwestlich und westlich des Geltungsbereiches umfangreiche Gewerbegebiete an, die teilweise durch große Hallenbauten geprägt werden.

In den rückwärtigen Bereichen hinter der vorhandenen Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite der Ruhrtalstraße sind bis zur Bahnlinie noch einige Gewerbebetriebe in einer Gemengelage mit der Wohnbebauung vorzufinden. Durch die fortschreitende Aufgabe einiger Gewerbebetriebe ist hier ein Umstrukturierungsdruck entstanden, da die Integration neuer gewerblicher Nutzungen aufgrund der Lage unmittelbar an den Wohnsiedlungsbereichen konfliktträchtig ist.

In diesem Zusammenhang soll die ehemalige Gewerbefläche Döllken differenziert entwickelt werden, um im westlichen Bereich die gewerblichen Strukturen und im östlichen Bereich die Wohnbebauung zu stützen und zu stärken.

Südlich des Plangebietes ist jenseits der Bahnlinie ebenfalls ein Gewerbegebiet vorhanden, das allerdings kleinteiliger geprägt ist.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird heute ausschließlich durch die freigeräumten Gewerbeflächen der ehemaligen Kunststofffabrik Döllken bestimmt. Die aufstehenden Gebäude sind im Zuge der Betriebsaufgabe und der anstehenden Umnutzung bereits abgebrochen worden. Nennenswerter Grünbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

2. Verkehr

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Ruhrtalstraße gesichert. Über diese Straße ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz gewährleistet und der Standort an das Zentrum von Werden und an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Zur Gewährleistung eines funktionierenden Anschlusses der neuen Erschließungsstraße an die Ruhrtalstraße ist entsprechend den Aussagen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung die Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der Ruhrtalstraße erforderlich. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchung hinsichtlich der Umgestaltung des Kreuzungspunktes sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden.

ÖPNV

Ca. 100 m vom Plangebiet entfernt befindet sich die Haltestelle „Döllken“ der Buslinie 190. Von dort ist der S-Bahn-Haltepunkt Werden und das Zentrum von Werden halbstündlich in weniger als 5 Minuten zu erreichen. Vom S-Bahn-Haltepunkt bestehen über die S-Bahnlinie S 6 gute Anbindungen an das Zentrum von Essen sowie nach Ratingen und Düsseldorf. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als gut bezeichnet werden.

3. Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Der Bestand der technischen Infrastruktur wurde bei den zuständigen Trägern abgefragt und bewertet. Grundsätzlich kann die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer über die vorhandene Mischwasserkanalisation ist nach Angaben des Leitungsträgers sichergestellt. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung wird zur Zeit über einen Mischwassersammler DN 700 gesichert, der das im Plangebiet anfallende Abwasser über einen Ruhrdüker der Kläranlage Werden zuführt. Der Sammler wird kurzfristig als Stauraumkanal in geänderter Trasse neugebaut. Innerhalb des Plangebietes sind dafür die erforderlichen Flächen im südwestlichen Planbereich vorzuhalten.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Sämtliche relevanten Infrastruktureinrichtungen befinden sich in einer Entfernung von ca. 1000 - 1500 m innerhalb des Kernbereiches von Werden. Dazu gehören die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Grund- und weiterführende Schulen, Krankenhaus) sowie Angebote zur Versorgung mit Konsumgütern. Damit ist insgesamt von einer befriedigenden Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten auszugehen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß dem Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung (Dipl.-Ing. Kügler, 13.12.2000) weist die vorhandene Bodenschichtung für eine dauerhaft funktionsfähige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eine zu geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Daher soll auf die konzentrierte Versickerung des auf den Verkehrsflächen sowie den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers verzichtet werden.

Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in die Ruhr ist nicht mehr möglich, da das ursprünglich vorhandene Kanalsystem im Zuge der Baumaßnahmen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes demontiert worden ist. Der Bau eines neuen Regenwasserkanals steht, da aufgrund der hohen Kosten und der Grundstücksver-

hältnisse sowie angesichts der Tatsache, dass ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal besteht, in keinem Verhältnis zu den erzielbaren positiven Effekten.

Da das Vorhaben aber bereits mit einer starken Entsiegelung verbunden ist (ca. 0,5 ha werden entsiegelt), wird in Zukunft ein Großteil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Gartenflächen versickern.

Das verbleibende Niederschlagswasser wird in die vorhandene bzw. neu zu erstellende Mischwasserkanalisation abgeleitet, die nach Angaben des Leitungsträgers über ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des anfallenden Wassers verfügt.

5. Altlasten

Nach Abbruch der Gebäude wurden bei Geländebegehungen durch ein Gutachterbüro sowie das Umweltamt der Stadt Essen aufgrund des visuellen und organoleptischen Befundes keine Hinweise auf vorhandene Altlasten gefunden.

Allerdings sollen die weiteren Aushubmaßnahmen gutachterlich begleitet werden. Sofern im Rahmen der Baumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, müssen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die entsprechenden Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

6. Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich von gewerblichen Betrieben, die Lärmemissionen verursachen. Des weiteren grenzt im Norden die Ruhrtalstraße und im Süden die S-Bahnstrecke Essen-Düsseldorf unmittelbar an das Plangebiet an. Um einen Mindestschutz gegenüber dem Verkehrslärm zu gewährleisten, sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze die Errichtung einer 1,3 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Aufgrund der Aufschüttung des Geländes um mindestens 3,5 m entfällt der ursprünglich nach Westen vorgesehene Lärm- und Sichtschutzwall.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung durch die Hauptverkehrsstraße, die Bahnlinie sowie die Gewerbebetriebe auf das Plangebiet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten (RWTÜV, 10.01.2003) erarbeitet worden.

Entsprechend den Ergebnissen der Gutachten werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrslärm

Zur Tages- und Nachtzeit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gem. DIN 18005 im nördlichen Plangebiet durch den Verkehr auf der Ruhrtalstraße überschritten. Es kommt zu Überschreitungen von bis zu 18 dB(A) tags und 20 dB(A) nachts.

Im vorliegenden Fall kommen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entlang der Ruhrtalstraße lediglich passive Maßnahmen in Betracht. Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens sind für die Bebauung entlang der Ruhrtalstraße Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 5 gemäß DIN 4109) vorzusehen. Allerdings empfinden Personen Räume, deren Fenster mit Schallschutzklasse 5 ausgestattet sind, im allgemeinen als überdämmt. Daher wird entsprechend der Empfehlung des Fachgutachters die Schallschutzklasse 4 gewählt. An den Stirnseiten der jeweiligen Gebäude müssen Maßnahmen gemäß Lärmpegelbereich IV (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 3) vorgesehen werden. Für Schlafräume mit Fenstern, von denen die Ruhrtalstraße einsehbar ist, sollten schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Die darüber hinaus auftretenden Überschreitungen machen den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Nach der gültigen Energieeinsparverordnung sind jedoch bereits Fenster vorzusehen, die eine entsprechende Schallschutzklasse aufweisen. Auf eine weitergehende Festsetzung hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzklassen kann daher verzichtet werden.

Schienenverkehrslärm

Im Rahmen des Gutachtens des RWTÜV wurden auch die Emissionen, die von der S-Bahn-Linie ausgehen, ermittelt. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Plangebiet entlang der südlichen Plangebietsgrenze um ca. 3,5 m aufgeschüttet wird und eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 1,3 m vorgesehen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Wand kommt es für die Obergeschosse der südlichen Gebäudezeile zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 55 dB(A) tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) (Orientierungswert = 45 dB(A)). Zur Sicherstellung der Wohnruhe sind daher passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (Einbau von Fenstern der Schallschutzklassen 3) für die Obergeschosse erforderlich.

Für die Erdgeschosse kann auf die Festsetzung hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, da nach der gültigen Energieeinsparverordnung bereits Fenster vorzusehen sind, die eine entsprechende Schallschutzklasse aufweisen.

Gewerbelärm

Aufgrund der Lage von verschiedenen Gewerbebetrieben im unmittelbaren Umfeld der neuen Wohnbebauung konnten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Schallgutachtens in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seinerzeit eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes durch die Betriebe Industriedruck AG, ehemalige Druckerei Quack (heute zwei Schreinerei-/Tischlereibetriebe) und FWA Apparatebau GmbH ermittelt.

Industriedruck AG

Für die neuen Wohngebäude entlang der Ruhrtalstraße wurde eine Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes aufgrund der von den Abluftanlagen der Fa. Industriedruck AG verursachten Geräusche festgestellt.

An diesem Betrieb wurden darauf hin Maßnahmen zur Geräuschminderung an den Abluftanlagen, die auf dem Dach

stehen, durchgeführt. Nach Durchführung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert nachts im Plangebiet eingehalten wird.

FWA Apparatebau GmbH

Bei der Firma FWA Apparatebau GmbH südlich der Bahnlinie ist aufgrund der mit der geänderten Planung verbundenen größeren Entfernung zu den Wohngebäuden keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte mehr zu verzeichnen.

Ehemalige Druckerei Quack (heute Schreinerei-/Tischlereibetriebe)

Im Bereich der ehemaligen Druckerei wurde der Betrieb mittlerweile aufgegeben. Derzeit werden die Räumlichkeiten von zwei Schreinereien bzw. Tischlereien genutzt. Die Arbeiten werden innerhalb des Gebäudes durchgeführt und führen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte, sofern die Fenster/Glasbausteine an der zum Plangebiet gerichteten Gebäudefront geschlossen bleiben.

Zwischenzeitlich sind mit dem betreffenden Grundstückseigentümer Vereinbarungen dahingehend getroffen worden, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, die an dem Gebäude erforderlichen Maßnahmen (Schließung der Fensteröffnungen) zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes auf seine Kosten durchzuführen.

Im Gegenzug hat der Eigentümer durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast sichergestellt, dass keine gewerblichen Tätigkeiten durchgeführt werden, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet führen.

Damit ist einerseits gewährleistet, dass im Plangebiet ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm besteht und andererseits, dass die gewerblichen Tätigkeiten der Nachfolgebetriebe (Tischlerei bzw. Schreinerei) auf dem Gelände der ehemaligen Druckerei weiter geführt werden können. Somit ist mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch eine Standortsicherung der vorhandenen Betriebe verbunden.

Ruhrtal Elektrogenossenschaft

Das Gelände der Ruhrtal Elektrogenossenschaft wird nach der Verlagerung des Betriebes derzeit nicht mehr gewerblich genutzt. Lediglich die westliche Werkshalle wurde zu einer Musikproben- und -veranstaltungshalle umgestaltet. Da generell auch in Zukunft eine gewerbliche Nutzung von seiten des Eigentümers nicht ausgeschlossen werden kann, wurde im Rahmen des Gutachtens aufgrund des vorhandenen Bestandsschutzes weiterhin mit den bisher angesetzten Geräuschemissionen des ursprünglichen Gewerbebetriebes gerechnet. Durch den mit der Planung vergrößerten Abstand zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegrundstück kommt es nach dem Schallgutachten des RWTÜV zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte mehr.

Zusammenfassung

Insgesamt wurden die Mittelungspegel an 13 verschiedenen Immissionsorten auf der Grundlage der ermittelten immissionswirksamen Schallleistungspegel berechnet. Unter Zugrundelegung der vereinbarten Maßnahmen bzw. des Abstandes der neuen Wohngebäude zum Ruhrtal-Werksgelände und Betriebsgelände der FWA Behälterbau werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an jeder Stelle im Plangebiet eingehalten.

7. Geruchsimmissionen

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (RWTÜV, 13.01.2000) wurden die durch die Industriedruck AG verursachten Geruchsemissionen und -immissionen ermittelt und bewertet.

In Nr. 3.1 der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen (GIRL) wird für Wohn-/Mischgebiete ein Immissionswert von $IW = 0,10$ -entsprechend 10 % Wahrnehmungshäufigkeit über den Zeitraum eines Jahres genannt. Dieser Wert stellt die zulässige Gesamtgeruchsbelastung im Plangebiet dar. Die Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognosen zeigen, dass der genannte Immissionswert unterschritten wird. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass keine weiteren geruchsrelevanten Betriebe auf das Beurteilungsgebiet einwirken.

Zur Abschätzung, ob dieses der Fall ist, wurde eine weitere gutachterliche Stellungnahme eingeholt (RWTÜV, 15.07.2002). Im Rahmen dieser Stellungnahme wurde ermittelt, dass neben der Industriedruck AG ein weiterer Betrieb Geruchsemissionen verursacht, die zu einer Überschreitung des o.g. Immissionswertes führen. Allerdings wurden diese Emissionen durch das Fehlen einer geeigneten Geruchsfilteranlage verursacht. Aufgrund einer ergangenen Ordnungsverfügung wurde diese Filteranlage zwischenzeitlich nachgerüstet, so dass keine Überschreitung des Immissionswertes mehr vorliegt.

Damit liegt die Gesamtgeruchsbelastung unterhalb einer Wahrnehmungshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden und wird daher als zumutbar bewertet.

V. Planinhalte

Auf der Fläche des Plangebietes sollen ca. 37 Einfamilienhäuser als Doppel- oder Reihenhäuser entstehen. Die Gebäude sollen II-geschossig ausgeführt werden und geneigte Dächer erhalten. Die Dachgeschosse sollen zwar ausgebaut werden, treten aber bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschosse in Erscheinung. Die Hausbreiten sollen zwischen 6,10 und 6,50 m betragen. Die Häuser werden als Energiesparhäuser ausgeführt.

Entlang der Ruhrtalstraße ist die Anlage von einer oder zwei Reihenhausergruppen vorgesehen, die von der Ausrichtung und Kubatur die vorhandene Bebauungsstruktur, die sich östlich an das Plangebiet anschließt, aufnimmt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist überwiegend die Errichtung von Doppelhausergruppen vorgesehen. Hier sollen insgesamt 29 Wohneinheiten entstehen.

Die Ausrichtung der Gebäudezeilen, teilweise entlang von Wohnwegen, ermöglicht die Anordnung von Süd- bzw. Westgärten für die Neubebauung.

Jeweils im westlichen und im östlichen Planbereich ist die Anlage von Wendeplätzen vorgesehen, die als Quartiersplätze die zentralen Aufenthalts- und Kommunikationsorte der Siedlung darstellen sollen.

Angrenzend an den westlichen dieser Platzbereiche ist zudem die Anlage eines Kinderspielplatzes im Rahmen einer Grünanlage vorgesehen. Die Grünanlage soll über

geeignete Maßnahmen (z. B. Treppen oder Mauern) von den eigentlichen Straßenflächen getrennt werden.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Für die Neubebauung sollen Eigenheime in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Es ist nicht vorgesehen, dass sich in den Baugebieten ergänzende Dienstleistungsangebote etablieren sollen, allerdings sollen derartige Nutzungen planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen werden. Die Baugebiete werden deshalb gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) soll insbesondere auch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe (z. B. Versicherungsagentur, Heimarbeit o.ä.) gewährleisten.

Allerdings soll im Plangebiet aufgrund des Wohnungsbedarfes im Stadtgebiet nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sichergestellt werden und insbesondere sollen zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in den allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehre von Einzelhandelseinrichtungen zu vermeiden, wird weiterhin gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienende Läden (Einzelhandelsbetriebe) nicht zulässig sind.

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

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude für die allgemeinen Wohngebiete soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren,

ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

Allerdings soll auch die Errichtung von Einliegerwohnungen planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, um z.B. die Unterbringung von den eigenen Kindern, 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 sind in ausreichender Zahl in den neuen Straßen möglich. 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)

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche wird für die allgemeinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt. Damit erfolgt eine der umgebenden Bebauung angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

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 wider. 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 die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend modifiziert, dass nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Neubebauung eine Tiefe von überwiegend 12-13,0 m auf. Lediglich entlang der Ruhrtalstraße weist die überbaubare Fläche teilweise eine Tiefe von bis zu 14,0 m auf, da die Baugrenze in dem Bereich dem geplanten Straßenausbau folgt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Bauzeile entlang der Ruhrtalstraße eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m. Entlang der Ruhrtalstraße wird entsprechend der durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Prägung auch eine Bebauung unmittelbar am Straßenrand ermöglicht.

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

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden bei den Doppelhäusern und Teilen der Reihenhaushausgruppen in Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen. Vor den Garagen ist jeweils die Anlage eines zweiten Stellplatzes möglich.

Für die übrige Reihenhausbauung befinden sich die Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Daneben sind im Straßenraum mindestens 11 öffentlich zugängliche Parkplätze vorgesehen, so dass insgesamt im Durchschnitt für je 2-3 Hauseinheiten ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann. Weiterhin können die Parkplätze, die mit dem Ausbau der Einmündung im Bereich der Ruhrtalstraße wegfallen werden, im Plangebiet ersetzt werden.

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

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung **Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Ruhrtalstraße gesichert. Allerdings verläuft ein Teil des zukünftigen Fußweges entlang der Ruhrtalstraße aufgrund der erforderlichen Straßenverbreiterung zur Anlage einer Linksaabiegespur auf Grundstücksflächen, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Die dafür benötigten Flächen werden vom Vorhabenträger der Stadt Essen übereignet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen festgesetzt.

Ausgehend von dem Einmündungspunkt in die Ruhrtalstraße, der sich unmittelbar gegenüber der Einmündung zum Baumarkt befindet, führt eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße in das Plangebiet hinein. Im oberen Abschnitt der Erschließungsstraße ist die Anlage von 8-10 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen, die auch den Wegfall von Parkplätzen im Verlauf der Ruhrtalstraße kompensieren.

Die Haupteerschließungsstraße führt in südliche Richtung in das Plangebiet hinein und zweigt von dort in östliche Richtung ab. Aufgrund der zu überwindenden Höhendifferenz ist ein weiterer Verschwenk an der Plangebietsgrenze in südliche Richtung erforderlich. Dort trifft sie auf eine weitere Planstraße, die das Wohngebiet von West nach Ost durchquert. Diese Straße erhält im westlichen und östlichen Planbereich zwei Wendepunkte, die auch Wendevorgänge größerer Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) ermöglichen.

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

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

Ruhender Verkehr

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

Daneben sind im Straßenraum ca. 15-17 öffentlich zugängliche Parkplätze vorgesehen. So kann fast für jede zweite bis dritte Hauseinheit ein zusätzlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden. Sofern in Zukunft eine Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Osten erfolgt, ist die Umgestaltung des östlichen Wendeplatzes zugunsten weiterer Parkplätze möglich.

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

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

Die Erschließung von Doppelhausgrundstücken im Plangebiet, die 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.

Weiterhin wird im südwestlichen Planbereich eine Fläche in einer Breite von 6,0 Metern zur Führung einer Kanaltrasse zugunsten der Stadtwerke Essen AG festgesetzt. In diesem Bereich können die Stellmöglichkeiten für das angrenzende Doppelhaus lediglich in Form eines Stellplatzes errichtet werden, da der Bau einer Garage im Verlauf des Schutzstreifens der Leitungstrasse nicht zulässig ist.

1.6 Natur und Landschaft

Grünordnung

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine größeren Grünflächen vorgesehen. Lediglich unmittelbar im Zusammenhang mit dem Platzbereich im südwestlichen Plangebiet ist die Anlage eines Quartiersplatzes bzw. Kinderspielplatzes des Typs C vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche / Quartiersplatz und Spielplatz festgesetzt.

Eingriff in Natur und Landschaft

Nennenswerter Grünbestand ist im Plangebiet mit Ausnahme von drei Einzelbäumen derzeit nicht vorzufinden. In Zukunft wird sich die ökologische Qualität des Plangebietes durch die Anlage von Gärten und Grünflächen erhöhen. Damit einher geht auch eine Verringerung des Versiegelungsgrades, da derzeit eine fast vollständige Bodenversiegelung besteht.

Zur Ermittlung des Vor- und des Nacheingriffswertes ist durch einen Landschaftsplaner (umweltbüro essen, 02.04.2001) eine entsprechende Bilanz erstellt worden. Demnach beträgt der Voreingriffswert 6.150 Punkte; nach Realisierung des Vorhabens ist eine ökologische Wertigkeit von 13.012 Punkten gegeben. Insgesamt ist somit mit der Planung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes verbunden.

Entwicklungsmaßnahme

Als Maßnahme zur Entwicklung des Naturhaushaltes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

1.7 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Um einen Schutz der neuen Wohnbebauung im Plangebiet gegenüber Lärmimmissionen zu gewährleisten, sollen im Plangebiet aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

So wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze entlang der S-Bahn-Linie eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,3 m errichtet werden. Die entsprechenden Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in einer Breite von 1,0 m

festgesetzt. Da es dennoch zu Überschreitungen, insbesondere in den Obergeschossen der südlichen Bauzeile kommt, werden schalldämmende Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich IV (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 3) festgesetzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der Ruhrtalstraße wird weiterhin durch Text festgesetzt, dass für Wohn- und Schlafräume im allgemeinen Wohngebiet entlang der Ruhrtalstraße (WA 1), lärmdämmende Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich V (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 4) bzw. an den Seitenfronten Lärmpegelbereich IV (entspricht Schallschutzklasse 3) vorzusehen sind. Für Schlafräume, von denen die Ruhrtalstraße einsehbar ist, sind zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Um für die Einfamilienhausbebauung ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan für das Baugebiet WA 1 gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW besondere Gestaltungsregeln vor. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

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

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

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

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

3. Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die gegebenenfalls für den Bebauungsplan relevanten Satzungen (Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung) der Stadt Essen und die mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen Verträge (Durchführungsvertrag, Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen) hingewiesen. Zur Information, welche Gutachten der Erarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde gelegen haben, sind diese in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt. Des Weiteren wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen und auf gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel hingewiesen.

Um Bauinteressierte von den vorhandenen Geruchsimmissionen in Kenntnis zu setzen, wird auch hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Da die im südwestlichen Planbereich liegende Trasse für den Schmutzwasserkanal über Privatgrundstücke verläuft, wird ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Leitungstrasse mit den Stadtwerken Essen AG abzustimmen sind.

Aufgrund der Nähe zur S-Bahnstrecke wird auf mögliche Erschütterungen durch den Bahnverkehr hingewiesen. Zwar wird es voraussichtlich nicht zu relevanten Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch den Bahnverkehr auf der nahe gelegenen S-Bahnstrecke kommen; dennoch ist, um Bauinteressierte auf die möglichen Erschütterungen durch vorbeifahrende Züge zu informie-

ren, ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen worden.

Weitere Hinweise sind zur Information über die gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten und zum Umgang mit dem auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswasser aufgenommen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	13.900	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke (inkl. Wohnwege)	10.000	qm
Öffentliche Verkehrsfläche	3.100	qm
Private Grünflächen	800	qm

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2000 als gewerbliche Fläche für die Kunststoff- Rahmen-/Leistenproduktion genutzt. Aufgrund der Verlagerung des Betriebes wurden die aufstehenden Gebäude nicht mehr benötigt und sind abgebrochen worden. Das seitdem brachliegende Grundstück soll nun einer neuen Nutzung, bestehend aus einer Einfamilienhausbebauung zugeführt werden. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Ausweisung als allgemeine Wohngebiete. Des weiteren werden im Bebauungsplan die Erschließungsflächen sowie ein geplanter Spiel-/ Quartiersplatz festgesetzt.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nach Beseitigung der auf dem Plangebiet existierenden Gewerbebauten stellt sich das Plangebiet als fast voll-

ständig versiegelte Brachfläche dar. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB

3.1 Schutzgut Mensch

Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen
Aufgrund der Lage an der Ruhrtalstraße und der S-Bahn-Linie bestehen Lärmeinwirkungen durch den Kfz- und den Schienenverkehr. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie) und passive Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung von Außenbauteilen) festgesetzt.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biotope sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden, da es sich bisher um eine fast vollständig versiegelte Fläche gehandelt hat. In Zukunft wird sich die ökologische Qualität durch die Anlage von Garten- und Grünflächen erhöhen.

3.2.2 Schutzflächen

Innerhalb des Planbereiches sind keine Schutzflächen (wie Natur- oder Landschaftsschutzflächen, Vogelschutzgebiete oder Naturdenkmale) vorhanden.

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes sind nicht zu verzeichnen, da es sich um die Umnutzung einer bereits geräumten Brachfläche ohne Grünbestand handelt.

3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der Planung nicht einher, da die Flächen bisher keinerlei Erholungsfunktionen aufwiesen. In Zukunft wird sich durch die Anlage von Hausgärten und eines Spielplatzes die Aufenthalts- und Erholungsfunktion weiter erhöhen.

3.3 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden. Im Gegenteil ist mit dem Vorhaben eine Verbesserung in diesem Bereich verbunden, da ein großer Teil an bisher versiegelten Flächen in Zukunft entsiegelt wird.

3.4 Schutzgut Wasser

Das Vorhaben wird positive Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser haben, da das Vorhaben mit einer starken Entsiegelung verbunden ist und das auf den Gartenflächen anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund versickert wird.

3.5 Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

3.6 Schutzgut Klima

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es sind keine alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft worden.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

gem. § 2a Abs. 3 BauGB

Kurzbeschreibung des Vorhabens:
--

Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche durch die Errichtung von ca. 37 Einfamilienhäusern

Beschreibung der Umwelt:

Fast vollständig versiegelte Brachfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen
--

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm Vermeidung, Minderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">• Passiver Schallschutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern• Aktiver Schallschutz durch Errichtung einer Schallschutzwand entlang der S-Bahn-Linie
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Keine Beeinträchtigung
3. Schutzgut Boden	Keine Beeinträchtigung

4. Schutzgut Wasser	Keine Beeinträchtigung
5. Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigung
6. Schutzgut Klima	Keine Beeinträchtigung
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

-

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Keine

IX. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden insgesamt durch den Vorhabenträger übernommen.

Essen, 23.06.2003

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen und Bauen

Thomas Franke
Amtsleiter
reichsvorstand

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbe-