

Bebauungsplan Nr. 18/08

„Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“

Stadtbezirk: III

Stadtteil: Altendorf

Begründung

Fassung vom 14.03.2011

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 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



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	7
III. Planungsrechtliche Situation	9
1. Landesplanung	9
2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
3. Bebauungspläne	9
4. Landschaftsplan	9
5. Sonstige Planungen	9
IV. Bestandsbeschreibung	10
1. Historie	10
2. Städtebauliche Situation	10
3. Bebauungsstruktur und Umfeld	11
4. Verkehr	11
5. Technische Infrastruktur	11
6. Entwässerung	12
7. Natur und Landschaft	12
8. Altlasten	13
9. Bergbau	13
10. Immissionen	15
11. Denkmalschutz	15

V. Städtebauliches Konzept	16
1. Variantenuntersuchung	16
2. Entwurfsbeschreibung	16
3. Auswirkungen der Planung	20
VI. Planinhalte	24
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	24
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	27
1.4 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	29
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	29
1.6 Natur und Landschaft	31
1.7 Immissionsschutz	33
2. Landesrechtliche Festsetzungen	34
3. Kennzeichnungen	36
4. Nachrichtliche Übernahmen	37
5. Hinweise	37
5.1 Gutachten und sonstige relevante Unterlagen	37
5.2 Städtische Satzungen	38
5.3 Stadtumbaugebiet	38
5.4 Umgang mit Bodendenkmälern	38
5.5 Umgang mit Niederschlagswasser	38
5.6 Einleitung von Grundwasser	39
5.7 Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub	39
5.8 Umgang mit dem Oberboden	40
5.9 Kampfmittel	40
5.10 Grundwassermessstellen	40
5.11 Bergbau	40
5.12 Entnahme von Grundwasser	40
VII. Städtebauliche Kenndaten	41
VIII. Umweltbericht	42

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	42
2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	42
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	45
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	47
3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	59
3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	60
3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze	60
4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	62
5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	63
6. Zusammenfassung des Umweltberichtes	63
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	69
X. Bodenordnung	71
XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan	72
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	73
XIII. Kosten und Finanzierung	74

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 11,1 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Essener Innenstadt und im Norden des Stadtteils Altendorf im Übergangsbereich zum Freiraum Niederfeld und zum Stadtteil Bochold und es wird maßgeblich begrenzt:

- im Süden von der Hüttmannstraße (Straße außerhalb des Verfahrensgebietes),
- im Westen von der Grieperstraße (Straße größtenteils außerhalb des Verfahrensgebietes), von der im Verfahrensgebiet liegenden Fußwegeverbindung zwischen der Bülsebeckstraße und Grieperstraße sowie von dem zur Grieperstraße östlich parallel verlaufenden Weg (Weg innerhalb des Verfahrensgebietes),
- im Norden von dem Verbindungsweg (Weg innerhalb des Verfahrensgebietes), der ca. 50 m südlich des Sälzerbaches von der Holtener Straße aus in Richtung Westen verläuft,
- im Nordosten von den westlichen und südlichen Grenzen der dort bebauten Grundstücke sowie von einem im Verfahrensgebiet liegenden Teilbereich der Holtener Straße und
- im Osten von der im Verfahrensgebiet liegenden Niederfeldstraße mit der gedachten Verlängerung ihrer östlichen Straßengrenze in Richtung Holtener Straße.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

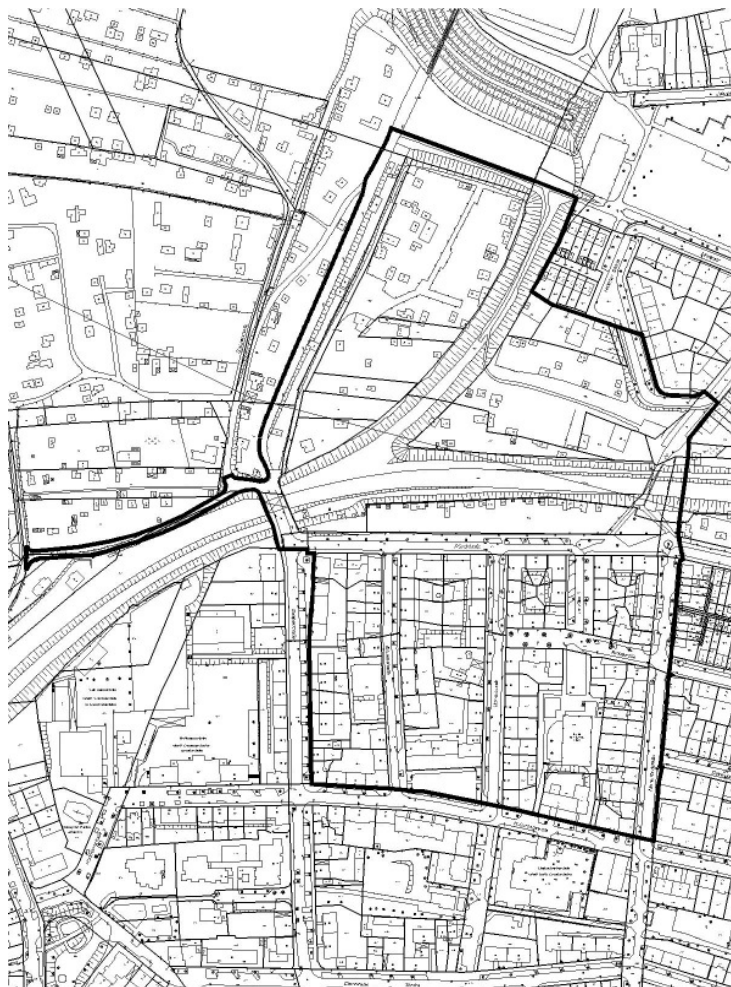


Abb.: Übersichtsplan (verkleinerter Maßstab)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Im Essener Stadtteil Altendorf und insbesondere im Plangebiet zeichnen sich seit einigen Jahren demographische und baulich-strukturelle Entwicklungen ab, die zu einer Attraktivitätsminderung des Stadtteils führen. Zu den negativen Entwicklungen zählen Wanderverluste, sozialräumliche Segregation, soziale Spannungen, massive Leerstände sowie bauliche Mängel. Diese Erscheinungen prägen heute teilweise das Bild des Stadtteils Altendorf. Ohne eine Intervention von öffentlicher Seite ist eine Stabilisierung im Stadtteil nicht zu erreichen. Zu diesem Ergebnis kommt ein die Stadtteile Altendorf-Nord und Bochohd umfassendes städtebauliches Entwicklungskonzept, das von der Stadt Essen in Auftrag gegeben und vom Kölner Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH erarbeitet wurde.

In der Vergangenheit sind bereits einige wichtige Schritte unternommen worden, die zur sozialen und baulichen Revitalisierung des Stadtteils einen hohen Beitrag geleistet haben und heute noch andauern. 1998 wurde der Stadtteil Altendorf in das Bund-Länder-Programm „Die soziale Stadt“ aufgenommen. Die Maßnahmen, die im Rahmen des Programms „Die soziale Stadt“ umgesetzt werden, dienen der Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Teilen des Stadtgebietes, in denen ein besonderer Erneuerungsbedarf besteht. Ferner ist die Stadt Essen im Rahmen des Bundesforschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) in das Forschungsfeld „Stadtumbau West“ als Pilotstadt aufgenommen worden. Vor diesem Hintergrund ist der Stadtteil Altendorf-Nord zusammen mit dem benachbarten Stadtteil Bochohd vom Rat der Stadt durch Beschluss als Stadtumbaugebiet festgelegt worden. Die zentrale Zielsetzung des Programms ist es, die städtebaulichen Strukturen den tatsächlichen Erfordernissen von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, d.h. überhängenden Wohnraum zu beseitigen, bzw. nicht bedarfsgerechten Wohnraum zu ersetzen sowie die Infrastruktur den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Der 2005 in Gang gesetzte Stadtentwicklungsprozess Essen 2015+ mit den mittlerweile erarbeiteten sechs einzelnen Perspektiven setzt neue soziale, wirtschaftliche und freiraumbezogene Zukunftsakzente im Stadtgebiet. Im Rahmen der Perspektive „Freiraum schafft Stadtraum“ sollen über das Handlungsprogramm „Essen. Neue Wege zum Wasser“ schrittweise durch diverse Maßnahmen an unterschiedlichen Orten der Stadt Wasserflächen entstehen, die das Wohnen und Arbeiten am Wasser ermöglichen und somit die Lebensqualität in der Stadt steigern sollen. Als Baustein dieser Perspektive und dieses Handlungsprogramms besitzt das Plangebiet bezüglich der Realisierung der gesetzten Ziele eine bedeutende Funktion. Zudem ist das Plangebiet ein Bestandteil des sogenannten „Strahlenmodells“ der Perspektive „Freiraum schafft Stadtraum“. Das „Strahlenmodell“ besteht aus drei Nord-Süd-Achsen im Stadtgebiet, die in Form von durchgängigen Grünzügen das neue Emschertal mit den regionalen Grünzügen und dem Ruhrtal verbinden sollen. In der Achse der „Wasserroute“ soll das Plangebiet als ein Teil dieses Grünzuges entwickelt werden.

Ein weiteres Vorhaben, das ebenfalls das Plangebiet mit einbezieht, ist die Umgestaltung der ehemaligen Trasse der Rheinischen Bahn zu einem überörtlichen Rad- und Wanderweg. Die Trasse durchquert das Stadtgebiet und das Plangebiet in ost-westlicher Richtung und erstreckt sich nach Westen bis Duisburg. Langfristig soll auf der gesamten Trasse ein Rad- und Wanderweg angelegt werden, der die beiden Standorte der Universi-

tät Duisburg–Essen in den jeweiligen Städten verbinden soll. Das Plangebiet wird somit mit einer stadtteilübergreifenden Grün-, Fuß- und Radwegeverbindung unmittelbar verknüpft. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Krupp–Gürtel und wegen der direkten Verbindung über die den Krupp–Gürtel tangierenden Trasse erfährt das Plangebiet einen zusätzlichen Bedeutungszuwachs.

Die sozial- und städtebaulich-strukturellen Problemlagen im Stadtteil Altendorf und die Funktion des Plangebietes als ein Baustein diverser stadtübergreifender Projekte führen dazu, dass ein dringendes Planungserfordernis besteht. Mit diesem Bebauungsplan soll ein großer Schritt in Richtung Stadtteilaufwertung, neue und bedarfsgerechte Wohnqualität, Wohnen am Wasser und Wohnen im Grünen mitten in der Stadt Essen vollzogen werden.

2. Entwicklungsziele

Im Plangebiet sollen mit der Planung unterschiedliche städtebauliche Qualitäten geschaffen werden, die als Ganzes sich gegenseitig ergänzen und stärken sollen.

Ein Ziel ist es, die bestehende Wohnungssituation deutlich zu verbessern. Zunehmender Leerstand, nicht mehr marktgerechte Wohnungen sowie erneuerungsbedürftige Bausubstanz gelten als die zu lösenden Probleme im Plangebiet. Von der problematischen Wohnungssituation sind auch einige Bestände des Wohnungsbauunternehmens Allbau AG betroffen, welches zugleich ein städtisches Tochterunternehmen ist. Mit der Planung sollen alte, sanierungsbedürftige und nicht mehr nachfragegerechte Wohngebäudebestände der Allbau AG allmählich leergezogen, nicht mehr besetzt und schließlich abgerissen werden. Diese Maßnahmen sollen dann Raum für neue und den heutigen Wohnstandards entsprechende Wohnbebauung schaffen. Zudem sollen weitere Wohnnutzungen unmittelbar am Freiraum Niederfeld entstehen. Durch diese Bebauung in der Nähe eines zukünftigen und weiter unten ausführlicher beschriebenen Sees im Freiraum Niederfeld sollen in Altendorf neue Wohnlagen geschaffen werden. Durch das Angebot neuer, bedarfsgerechter Wohnungen mit in zum Teil hochwertigen Wohnlagen sollen unterschiedliche Nachfragergruppen angesprochen werden. Insbesondere für Nachfragergruppen, die zuvor den Stadtteil hauptsächlich aufgrund mangelnder Wohnqualität verlassen haben, soll ein Anreiz zum Wohnen in Altendorf geschaffen werden. Zu diesen Nachfragergruppen zählen vor allem junge Familien mit Kindern.

Die Qualität der Wohnung stellt kein alleiniges Motiv für eine Umzugsentscheidung dar. Die Qualität des Wohnumfeldes ist ebenso ein wichtiges Kriterium wie die Wohnungsqualität selbst. Im Rahmen der Planung soll nördlich des Plangebietes ein See im heutigen Freiraum Niederfeld geschaffen werden. Somit soll im Plangebiet und darüber hinaus ein Wohnen am Wasser mitten im städtischen Raum möglich werden. Der Freiraum Niederfeld soll zu einer innerstädtischen Landschaft mit urbaner Qualität entwickelt werden, die unmittelbar an vorhandene und neue Wohnnutzungen anknüpfen und dadurch insgesamt die Lebensqualität im Plangebiet und in den Stadtteilen Altendorf und Bochold maßgeblich erhöhen soll.

Die lineare Parkstruktur auf der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn in Form eines Rad- und Wanderweges, die das Plangebiet in west-östlicher Richtung durchqueren soll, leistet neben einer direkten Verknüpfung an das örtliche und überörtliche Radwegenetz zusätzlich einen Beitrag zur landschaftlichen und städtebaulichen Erlebnisvielfalt. Mit dem Rad- und Wanderweg wird eine höhere Frequentierung des Gebietes bewirkt und somit die Wahrnehmung des Plangebietes und der Stadtteile Altendorf und Bochold durch außerörtliche Besucher besonders gestärkt. Der Rad- und Wanderweg gewinnt mit

den angestrebten Verbindungen zum südlich gelegenen Ehrenzeller Park und Ehrenzeller Platz und zum nördlich gelegenen Jahnplatz zusätzlich an Attraktivität und fördert die bessere Vernetzung der Stadtteile Altendorf-Nord und Bochohd.

Mit der Schaffung der linearen Parkstruktur auf der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn werden zusätzlich neue Verbindungen zu anderen, bedeutsamen städtebaulichen Projekten hergestellt. Östlich des Plangebietes befindet sich in 500 m Luftlinienentfernung der Krupp-Gürtel mit dem Krupp Park und dem Thyssen-Krupp Headquarter. Durch die unmittelbare Verbindung des Plangebietes mit dem räumlich nahe gelegenen Krupp-Gürtel besteht für das Plangebiet die große Möglichkeit, von den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Impulsen, die der Krupp-gürtel entfalten wird, zu profitieren. Einen weiteren Beitrag zur positiven Entwicklung des Plangebietes wird auch das Universitätsviertel leisten, welches über den Rad- und Wanderweg ebenfalls unmittelbar mit dem Plangebiet verbunden sein wird.

Mit der Planung soll im Stadtteil ein Impuls mit Ausstrahlungseffekt auf das ganze Stadtumbaugebiet Bochohd/Altendorf-Nord gesetzt werden. Dadurch sollen andere Investoren und Einzeleigentümer, die in dem Gebiet über überholungsbedürftige Bestände verfügen, zu Investitionen angeregt werden mit dem Ziel, das ganze Stadtumbaugebiet sozial zu stabilisieren und städtebaulich aufzuwerten.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landesplanung

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan als Teil des Ballungskernes Ruhrgebiet dargestellt.

2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 wirksame Regionale Flächennutzungsplan enthält für das nördliche Plangebiet die regionalplanerische Darstellung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und die flächennutzungsplanerische Darstellung „Grünflächen“. Für das südliche Plangebiet enthält der RFNP die regionalplanerische Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ und die flächennutzungsplanerische Darstellung „Wohnbauflächen“. Gemäß diesen Darstellungen gilt der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan als entwickelt.

3. Bebauungspläne

Für den heute bebauten Bereich des Plangebietes gelten die Festsetzungen der im Jahre 1952 beschlossenen Durchführungspläne 101/4, „Altendorf: Weuenstraße, Rüsselstraße, Hüttmannstraße, Niederfeldstraße“, 101/2, „Altendorf: Holdenweg, Eisenbahn, Weuenstraße, Hüttmannstraße“ und des im Jahre 1970 beschlossenen Bebauungsplanes 10/68, „Holtener Straße/Niederfeldstraße“. Der Geltungsbereich der beiden Durchführungspläne umfasst vollständig den baulichen Bestand innerhalb der Griepierstraße, Hüttmannstraße, Niederfeldstraße und Rüsselstraße. Der Bebauungsplan 10/68 umfasst die Bebauung an der Holtener Straße.

Die mit der Planung bezweckten baulichen Maßnahmen sind mit dem gültigen Planungsrecht im Plangebiet nicht zu realisieren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung erforderlich, die eine Umsetzung der Planung sicherstellt.

Der nördlich an die Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn angrenzende Freiraum Niederfeld befindet sich gem. § 35 BauGB planungsrechtlich im Außenbereich.

4. Landschaftsplan

Für den Essener Norden gibt es ein Ratsbeschluss für die Aufstellung eines Landschaftsplans. Die landschaftsplanerischen Zielaussagen aus diesem Beschluss werden in der Abwägung berücksichtigt.

5. Sonstige Planungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch Beschluss festgelegten Stadtumbaugebietes „Bochold/Altendorf-Nord“. Für das Stadtumbaugebiet wurde vom Kölner Büro, Dr. Paul G. Jansen, eine Struktur- und Rahmenplanung erarbeitet, die vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Sie enthält Planungsvorstellungen, die auch das Verfahrensgebiet betreffen und insoweit im Rahmen der Bebauungsplanung Berücksichtigung gefunden haben. Dazu zählt das aufgestellte Ziel, die Wohnfunktion im Quartier nachhaltig zu sichern, indem Wohnungen dem tatsächlichen Bedarf angepasst, weitere Leerstände verhindert und der weitere bauliche Verfall aufgehalten werden sollen. Zur Stärkung der Wohnumfeldqualität soll zudem ein See im Freiraum Niederfeld angelegt werden.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Altendorf. Der Name Altendorf stammt von der Bezeichnung „Altes Dorf“, welches aus Oberdorf und Unterdorf bestand. Im Unterdorf befand sich der fränkische Oberhof Ehrenzell, der um 800 am Hellweg gegründet und erstmals 966 in einer Schenkungsurkunde Kaiser Ottos I. erwähnt wurde. 1220 wurde Altendorf in der Vogteirolle des Grafen Isenberg als Altendorpe erwähnt. Die Bauernschaft Altendorf wurde gemeinsam mit Frohnhausen und Holsterhausen auch als Dreibauernschaftsquartier bezeichnet.

Mit dem Beginn der Industrialisierung wurde Altendorf durch Zechen und die Fabriken der Firma Krupp im angrenzenden Westviertel geprägt. Bedingt durch die Entwicklung der Krupp-Fabriken im 19. Jahrhundert stieg die Bevölkerung Altendorfs explosionsartig an. Bei Gründung der Gemeinde Altendorf war sie die größte Landgemeinde Preußens.

Am 1. Januar 1874 wurde aus den Orten Altendorf, Frohnhausen und Holsterhausen die Gemeinde Altendorf mit eigenem Bürgermeisteramt. Erster und einziger Bürgermeister von Altendorf war Wilhelm Kerckhoff aus Kleve. 1901 erfolgte die Eingemeindung Altendorfs. Im Zweiten Weltkrieg wurde Altendorf durch die unmittelbare Lage an den Krupp-Fabriken, die sehr stark an der Rüstungsindustrie beteiligt waren, durch alliierte Bombenangriffe weitestgehend zerstört.

Altendorf, als einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile Essens, ist heute geprägt von dichter und teilweise nach dem Krieg wieder aufgebauter Wohnbebauung und einigen Gewerbegebieten.

2. Städtebauliche Situation

Strukturiert ist das Plangebiet durch eine Wohnnutzung im Süden und Freiflächennutzung im Norden, getrennt durch eine Bahnanlage, die mittig in ost-westlicher Richtung das Plangebiet durchquert und eine erhebliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Altendorf und Bochold bildet. Bei der Bahnanlage handelt es sich um die mittlerweile stillgelegte Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn. Im Bereich des Plangebietes zweigt die Trasse der Anschlussbahn der ehemaligen Phönixhütte von der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn in Richtung Norden ab. Bei dieser stillgelegten Trasse handelt es sich heute um einen bereits umgestalteten, begehbaren und begrünten Damm. Im Rahmen des schon begonnen Ausbaus der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn zu einem Rad- und Wanderweg wurde der Bahndamm im Bereich zwischen der Grieperstraße und Niederfeldstraße inzwischen abgetragen. Im Westen verläuft in Nord-Süd-Richtung die ehemalige – ebenfalls auf einem Damm geführte – Trasse der Hagenbecker Bahn. Auf diesem Damm führt heute ein befestigter Weg, der u. a. als Zuwegung für die westlich daran angrenzenden Kleingärten dient.

Der Freiraum Niederfeld ist durch kleingärtnerische Nutzung geprägt. Ein Spielplatz an der Weuenstraße und der Spielbereich mit Bolzplatz „Im Klipp“ zwischen der Markscheide und Niederfeldstraße bieten Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im Quartier.

Das Plangebiet wird ungefähr mittig in ost-westlicher Richtung von einer Hochspannungsfreileitung durchquert.

Topographisch fällt das Gelände in Richtung Norden ab. Die künstlichen Erhebungen in Form von Bahndämmen im Plangebiet bilden eine markante Geländeform und sind Struktur prägend. Ein großer Teil des Bereiches des Freiraums, der innerhalb des Plangebietes liegt, befindet sich in einer Beckenlage. Die Beckenlage wird durch die künstlichen Erhebungen der Bahndämme erzeugt.

3. **Bebauungsstruktur und Umfeld**

Der südlich der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn gelegene Bereich des Plangebietes ist durch bestehende Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die vorhandene dreibis viergeschossige, geschlossene Bauweise in Form einer Blockrandbebauung führt zu einer hohen städtebaulichen Dichte am Standort. Die Gebäude wurden größtenteils zwischen 1940 und 1965 erbaut. Bei der Hälfte des Bestandes handelt es sich um im Krieg zerstörte und wieder aufgebaute Objekte. Der überholungsbedürftige bauliche Zustand vieler Gebäude und der hinzukommende hohe Anteil an Leerständen lassen den Eindruck einer vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Wohnquartiers entstehen. Das unmittelbare Umfeld ist durch ähnliche Bebauungsstrukturen geprägt.

Zahlreiche Gebäude der Allbau AG im Plangebiet weisen ähnliche unbefriedigende Verhältnisse auf. Leerstände und die überholungsbedürftige Bausubstanz einiger ihrer Bestände zwangen Allbau AG dazu, Sanierungen in der Vergangenheit zu tätigen. Es bestehen seitens der Allbau AG Überlegungen, verbleibende problematische Bestände allmählich leer ziehen zu lassen und nicht mehr wieder zu belegen, um sie dann abzureißen und durch neue und qualitativ hochwertige Wohngebäude zu ersetzen.

Neben zahlreichen problembehafteten Wohngebäuden im Plangebiet sind auch auf Bestände anzutreffen, die äußerlich eine Fassaden- und Materialerneuerung erfahren haben. Diese überholten Bestände schaffen es aber nicht, das Gesamtbild des Quartiers entscheidend ins Positive zu wandeln.

Nordöstlich des Plangebietes grenzt eine Bebauungsstruktur an, die durch Reihenhäuser in gutem Erhaltungszustand gebildet wird.

4. **Verkehr**

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahnlinien 101, 103, 105, 106 und 109 mit den Haltestellen „Röntgenstraße“ und „Helenenstraße“ auf der Altendorfer Straße und den Haltestellen „Jahnplatz“ und „Hamborner Straße“ auf der Helenenstraße an das ÖPNV-Netz angebunden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt in einem verkehrsberuhigten Wohnquartier, das durch zahlreiche Einbahnstraßen und Sackgassen gekennzeichnet ist. Das Erschließungskonzept lässt eine gute Anbindung an die südlich gelegene Bundesstraße B 231 (Altendorfer Str.) sowie auch an die Helenenstraße zu. Somit ist die Verknüpfung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

5. **Technische Infrastruktur**

In den Straßen innerhalb des Plangebietes sind alle Elemente der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie, Kommunikation) vorhanden. Sie können im Rahmen der Planung weiterverwendet werden. Mit der Planung wird es ggf. zu Optimierungen in Form von Aus- bzw. Rückbau im Infrastruktursystem kommen.

6. Entwässerung

Das Verfahrensgebiet liegt im Einzugsbereich des Generalentwässerungsplans Sälzerbach, der durch die Bezirksregierung mit Datum vom 20.12.2006 geregelt wurde. Gemäß dieser Regelung wird das Abwasser des Verfahrensgebietes über den vorhandenen Mischwasservorfluter DN 1620/2120 zunächst dem verrohrten Sälzerbach und anschließend dem offenen Sälzerbach (Anlage der Emschergenossenschaft) zugeleitet und gelangt von dort über die Emscher zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Emscher-Flusskläranlage nach Dinslaken. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist gesichert.

Ebenso gesichert ist die innere entwässerungstechnische Erschließung der heutigen bzw. geplanten Bebauung südlich der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn über die vorhandenen Mischwasserkanäle.

Die Entwässerung der geplanten Bebauung östlich des zukünftigen Sees kann über eine neu zu planende öffentliche Kanalisation an den vorhandenen bestehenden Mischwasserkanal DN 300 westlich der Holtener Straße angeschlossen werden.

Hydraulische Probleme werden im Plangebiet nicht erwartet.

7. Natur und Landschaft

Nördlich der Trasse der Rheinischen Bahn befindet sich der zwischen den Stadtteilen Altendorf und Bochold gelegene Freiraum Niederfeld. Der Freiraum wird durch die hohe Anzahl der dort angesiedelten Kleingartenanlagen gebildet. Infolgedessen ist der Freiraum durch kleinteilig strukturierte Gärten, Wege, Gartenlauben und individuell gestaltete Anpflanzungen stark geprägt.

Der Freiraum Niederfeld wird in der Klimafunktionskarte der Stadt Essen dem Klimatop „Parkklima“ zugeordnet. Der Freiraum trägt zur Abkühlung des lokalen Klimas und zur Erzeugung von Frischluft bei. Für die Wohnumfeldqualität hat der Freiraum nur begrenzt eine Bedeutung, da er zum großen Teil aufgrund der privaten Kleingartenanlagen beschränkt öffentlich zugänglich ist.

Die Böschungen des Bahndammes der ehemaligen Hagenbecker Bahn im Westen sowie die der ehemaligen Anschlussbahn Phönixhütte im Osten prägen dichte Gehölzbestände. Sie tragen zur erheblichen Durchgrünung des Plangebietes bei.

Nördlich des Freiraums mündet der Sälzerbach in den Borbecker-Mühlenbach. Sie bilden zugleich die nördliche Grenze des Freiraums. Der Borbecker-Mühlenbach mündet wiederum weiter nördlich in die Berne und die Berne fließt, nachdem sie das Essener Stadtgebiet verlassen hat, innerhalb des Bottroper Stadtgebietes in die Emscher. Der Sälzerbach und der Borbecker-Mühlenbach sind offene Abwasserkanäle und besitzen daher einen geringen ökologischen Wert. Am Ort des Zusammenflusses beider Bäche befindet sich eine Retentionsfläche, die zum Bestandteil des Freiraums Niederfeld gezählt werden kann. Im Zuge des Umbaus des Emschersystems sollen diese Zuläufe in Zukunft naturnah umgebaut werden. Der naturnahe Umbau wird dazu beitragen, den ökologischen Zustand des Freiraums Niederfeld aufzuwerten und die Qualität und Vielfalt der Landschaft zu erhöhen.

Nordöstlich des Plangebietes liegt der Jahnplatz. Der Jahnplatz ist eine Parkanlage an der Helenenstraße, die Erholungs- und Freizeitfunktionen für die Bewohner im Stadtteil übernimmt.

Südlich des Plangebietes verläuft der Grünzug Ehrenzeller Park; ein Grünzug, der im Zuge des Programms „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ als eine Maßnahme

zur Verbesserung des Wohnumfeldes angelegt wurde. Er wird begleitet durch ein Fuß- und Radweg und ermöglicht eine verkehrssichere Verbindung innerhalb des Stadtteils Altendorf-Nord.

Bestehende hochstämmige Baumbestände in den Straßenräumen des bebauten südlichen Teilbereichs des Verfahrensgebietes tragen zur nennenswerten Durchgrünung der dichten Bebauung bei.

Für den im Plangebiet liegenden Teilbereich des Freiraums Niederfeld gibt es einen Ratsbeschluss, der vorsieht, die Fläche im Rahmen des „WEN“-Programms (Waldentwicklungsprogramm Essener Norden) aufzuforsten (WEN 07.01). Die Umsetzung dieses Ratsbeschlusses ist noch nicht erfolgt.

Das „BEN“-Programm (Begrünung Essener Norden) umfasst ebenfalls mit der „BEN“-Fläche Nr. 32 den o. g. Teilbereich des Freiraums Niederfeld. Das „BEN“-Programm sieht für die betroffene Fläche die Erschließung der Freiflächen entlang des Borbecker Mühlenbachs und zwischen Jahnstraße und Jahnplatz für die Naherholung vor.

Für das Plangebiet liegt ein landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro „ökoplan“ aus Essen vor, der die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die möglichen Auswirkungen auf geschützte Tierarten abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung klärt.

8. Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Essen stellt drei Altlastenverdachtsflächen dar, die innerhalb des Plangebietes liegen.

Die eine und wesentlich größere Altlastenverdachtsfläche „Verfüllung Hagenbecker Bahn/Jahnplatz/Griepersstr.“ mit der Kataster-Nr. 07/2.01 befindet sich im Freiraum Niederfeld. Sie umfasst vollständig den Teil des Freiraums, der vom Plangebiet erfasst wird. Die zweite und deutlich kleinere Altlastenverdachtsfläche „Verfüllung Rüsselstraße“ mit der Kataster-Nr. 07/2.04 liegt südlich der Rheinischen Bahn an der Rüsselstraße. Die dritte Altlastenverdachtsfläche stellt die „ehem. Bahntrasse“ mit der Ordnungs-Nr. 1.985 dar. Hierbei handelt es sich um die Fläche der Bahntrasse der ehemaligen Rheinischen Bahn.

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen beim Umweltamt der Stadt Essen alle Gutachten und Untersuchungsergebnisse vor. Bodenverunreinigungen, die der angedachten Nutzung entgegenstehen, liegen nicht vor.

In den Bebauungsplan sind die Altlastenverdachtsflächen zeichnerisch und textlich als Hinweise aufgenommen.

9. Bergbau

Das Bebauungsplangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Neu Schölerpad“ und Amalie 1“. Gemäß den Auskünften der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, ist das Plangebiet vom tiefen und oberflächennahen Bergbau sowie von einer Tagesöffnung (Schurfschacht) betroffen.

Unter der südlichen Hälfte des Bebauungsplangebietes in den Flözen „Sonnenschein“ und „Dickebank“ ist tiefer und oberflächennaher Bergbau durch das ehemalige Bergwerk „Neu Schölerpad“ umgegangen. Die obere Abbaugrenze liegt bei ca. 70 – 80 m unter der Geländeoberkante. Eine genauere Aussage kann aufgrund des unvollständigen Grubenbildes nicht getroffen werden.

Bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, werden Grubenbaue dem tagesnahen Bergbau zugeordnet, wenn die Festgesteinsüberdeckung weniger als 30 m beträgt. Im Bereich des Plangebietes beträgt die Mächtigkeit des Deckgebirges ca. 40 – 60 m. Hinweise, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesnahen Bereich umgegangen ist, sind derzeit nicht vorhanden.

Die Tagesöffnung (Schurfschacht) befindet sich etwa 24 m südlich der Bebauungsplangrenze (außerhalb des Bebauungsplangebietes). Die Genauigkeit des Standortes der stillgelegten Tagesöffnungen des Bergbaus beträgt in der Regel ca. ± 1 m bis ca. ± 25 m und ist abhängig von der Genauigkeit des jeweils zugrunde liegenden Grubenbildes sowie dessen Einpassungsfähigkeit in die heutige Tagessituation. Weitere Erkenntnisse bezüglich Ausbau, Geometrie und Sicherung der Tagesöffnung sind nicht bekannt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Sicherung des Schachtes – sofern überhaupt eine solche vorhanden ist – nicht dem Stand der heutigen Technik entspricht und sie somit auch nicht als dauerstandsicher zu bewerten ist. Bei Zugrundelegung einer maximalen Lagegenauigkeit von ± 25 m für die Tagesöffnung stellt sich heraus, dass der Bereich des potentiellen Standortes der Tagesöffnung nur geringfügig in das Plangebiet hineinragt. Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der oben genannten bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

Tiefer Bergbau: Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu erwarten.

Oberflächennaher Bergbau: Die innerhalb des Plangebietes (südlicher Bebauungsplanbereich) im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Tagesöffnung (Schurfschacht): Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Tagesöffnung lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Die Tagesöffnung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterhalb des Grundstückes der Grundschule Markscheide. Für das Grundstück der Markscheideschule bestehen Umnutzungsüberlegungen, da der Betrieb der Grundschule in diesem Jahr aufgegeben wird. Im Rahmen der Umnutzungsplanungen wird eine Begutachtung der Tagesöffnung erfolgen.

Im Bebauungsplan sind Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, entsprechend gekennzeichnet mit dem Hinweis, dass für die betroffenen Bereiche ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen ist.

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI, dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld FRIOS und dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld Amalie I. Der Bebauungsplan enthält bezüglich dieser Felder entsprechende Hinweise.

10. Immissionen

Nördlich des Plangebietes existieren ein Sportplatz und ein Bolzplatz. Mit Lärmeinwirkung aus diesen Anlagen auf das Plangebiet ist zu rechnen und in der Planung zu berücksichtigen. Der Spielbereich mit Bolzplatz „Im Klipp“ kann als Lärmemissionsquelle für die Planung unberücksichtigt bleiben, da er aufgegeben und die Fläche im Bebauungsplan für eine andere bauliche Nutzung in Anspruch genommen wird.

Das Plangebiet wird etwa mittig von Ost nach West von einer 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung durchquert. Mit elektromagnetischen Feldern entlang der Hochspannungsleitung ist zu rechnen. Entsprechende Schutzabstände werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch planungsbedingte Änderungen im vorhandenen örtlichen Straßennetz wird es zu einer Verlagerung einiger bestehender Verkehrsbeziehungen kommen (s. Kapitel V.3, Verkehr). Die Verkehrsverlagerungen werden in Teilbereichen zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge und damit verbunden zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr führen.

Die oben beschriebenen möglichen Immissionen im Plangebiet sind gutachterlich ermittelt, untersucht und bewertet. Die Ergebnisse mit ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (s. Kapitel VI.1.7 und VIII.3.2.1).

11. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor; denkmalpflegerische Belange müssen nicht berücksichtigt werden.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Für das Plangebiet wurden zwei Planvarianten erarbeitet, die als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dienen. Übereinstimmend sahen beide Planvarianten im südlichen und mit Bestandsbebauung geprägten Bereich des Plangebietes neben der Sicherung auch den Ersatz einiger Bestände durch neue Wohnbebauung sowie die Anlage einer Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung vor. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sahen beide Planvarianten ebenfalls die Anlage eines in einer Grünanlage eingebundenen Sees mit Promenade und einem Rad- und Wanderweg im Freiraum Niederfeld vor. Die Planvarianten zeigten ausschließlich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Unterschiede. Die Planvariante A sah in diesem Bereich ausschließlich Grünflächen vor. Die Planvariante B hingegen schlug für diesen Standort weitere Wohnbebauung in Form von Punkthäusern vor.

Variantenentscheidung

Zu den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes gehört die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Wohnlage im Stadtteil Altendorf. Zur Erreichung dieses Zieles leisten beide Varianten einen Beitrag. Planvariante B ermöglicht mit zusätzlicher Wohnbebauung an der geplanten Grünfläche mit dem See, das Angebot von Wohnungen mit hochwertiger Wohnlage im Stadtteil zu erhöhen. Im Vergleich zu Planvariante A ist zwar dadurch der Grünflächenanteil bei Planvariante B geringer. In qualitativer Hinsicht sind jedoch dadurch keine nennenswerten Unterschiede im Wohnumfeld zu konstatieren. Die Schaffung zusätzlicher Wohnbebauung in der beschriebenen Lage würde dazu beitragen, die Attraktivität Altendorfs als Wohnort zu steigern und dadurch neue Einwohner für den Stadtteil zu gewinnen, der gegenwärtig Einwohner aufgrund ungünstiger Wohnbedingungen verliert.

Für den Bebauungsplan wurde daher die Planvariante B zugrunde gelegt, die nachfolgend in ihrer weiter überarbeiteten Form ausführlicher beschrieben wird.

2. Entwurfsbeschreibung

Bebauung

Im bereits bebauten Bereich des Plangebietes sollen acht neue Wohngebäude in Form von vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern als freistehende Punkthäuser entstehen. Dafür sollen u. a. die durch Beseitigung der Bestände Markscheide Nr. 44, 46, 48, 50 – 57, Amixstraße Nr. 56, 59, Im Klipp Nr. 17, 19 – 24, 26, Rüsselstraße Nr. 61, 63, 65 und Niederfeldstraße Nr. 57, 59 freiwerdenden Flächen zu diesem Zweck wiederverwendet werden. Auf diesen Flächen sollen sechs der acht neuen Wohngebäude entstehen. Diese Bestände befinden sich im Eigentum des Wohnungsbauunternehmens Allbau AG, die den Rückbau und die bauliche Wiedernutzung der jeweiligen Flächen übernimmt. An der Stelle des heutigen Spielbereiches mit Bolzplatz „Im Klipp“ und des davon unmittelbar südlich gelegenen Gebäudes Hüttmannstraße 52 sind die weiteren zwei Wohngebäude vorgesehen. Zu diesem Zweck wird der Spielbereich mit Bolzplatz aufgegeben. Das Gebäude Hüttmannstraße 52 genießt gegenwärtig Bestandsschutz, kann aber im Falle eines Rückbaus zu Zwecken der neuen Bebauung genutzt werden. An der Niederfeldstraße ist eine Bebauung für eine Sonderwohnnutzung (z.B. altengerechtes Wohnen)

vorgesehen, welche ggf. im Erdgeschoss auch eine Gastronomie beherbergen soll. Mit dem Rück- und Neubau soll die verfestigte, geschlossene und dichte Baustruktur aufgebrochen und durch die neue Bauweise aufgelockert werden.

Nördlich der heutigen Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn sind östlich der geplanten Grünfläche weitere Wohnbebauungen vorgesehen. Hier sind zusätzlich drei weitere Wohngebäude in ähnlicher Form wie die geplanten und oben beschriebenen acht Gebäude im südlichen Plangebiet in hochwertiger Wohnlage am geplanten See vorgesehen. Ferner sind in diesem Bereich weitere Einfamilienhäuser geplant, die die nördlich bestehende Einfamilienhausbebauung ergänzen. Hierbei ist ein bestehendes Mehrfamilienhaus überplant. Das Gebäude genießt gegenwärtig Bestandsschutz, kann aber im Falle eines Rückbaus zu Zwecken der neuen Bebauung genutzt werden. Ursprünglich sah die Planvariante B weitere Wohnbebauung östlich des geplanten Sees im Nordosten des Plangebietes vor. Diese Wohnbebauung ragte jedoch zu sehr in die geplante Grünanlage hinein und reduzierte dadurch die Grünfläche und damit den lokalen Landschafts- und Erholungsraum. Zudem integrierte sich die Wohnbebauung nicht optimal in den vorhandenen Siedlungskörper. In der Folge wurde die Planvariante B für den Bebauungsplan dahingehend überarbeitet, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes nur die oben erwähnte und in der entsprechenden Lage geplante Wohnbebauung vorgesehen ist, die sich an den vorhandenen Siedlungskörper gut ergänzt und diesen abrundet.

Die übrigen vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet werden mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich bestätigt.

Verkehr

Die neuen Wohngebäude innerhalb des Bestandes werden über die Markscheide, Hüttmannstraße und Niederfeldstraße verkehrlich erschlossen. Die jetzige Verbindung zur Rüsselstraße über die Markscheide wird aufgegeben. Infolgedessen wird die Markscheide an einer entsprechenden Stelle eine Wendeanlage erhalten. Aufgrund der Neuordnung der neuen Wohngebäude wird die Straße Im Klipp zurückgebaut und zu einer Grünanlage mit Fuß- und Radweg umgestaltet. Infolge dieser Maßnahme wird die Amixstraße ebenfalls zu einer Stichstraße. Durch diese Neustrukturierung der Erschließung entsteht eine verkehrsberuhigte Wohnlage, die eine hohe Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit (Unterbindung von Durchgangsverkehr) für die Anwohner bietet. Dazu soll auch die geplante verkehrsberuhigte Markscheide einen Beitrag leisten.

Die im Norden des Plangebietes vorgesehene Wohnbebauung soll von der Holtener Straße aus über eine geplante verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen werden.

Für die Unterbringung der privaten Stellplätze sind für die geplanten Mehrfamilienhäuser Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Gemäß einem Stellplatzschlüssel von 1:1 erhält jede Wohnung einen Stellplatz. An jede Gemeinschaftstiefgarage sind jeweils zwei Wohngebäude angeschlossen, die unterirdisch von den Gebäuden aus direkt zugänglich sind. Die gemeinsamen Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen erfolgen im südlichen Plangebiet über die Markscheide, Hüttmannstraße und Amixstraße oder Niederfeldstraße. Die Anlage von Gemeinschaftstiefgaragen führt dazu, dass mehr Freiraum im Plangebiet zur Verfügung steht. Die entsprechende Gestaltung dieser Freiräume trägt zur enormen Erhöhung der Wohnumfeldqualität bei. Besucherparkplätze werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht.

An der Holtener Straße sollen weitere Parkplätze für externe Besucher der geplanten Grünanlage entstehen. Diese sollen auch die durch die geplante Umgestaltung des heutigen Verkehrsraums aufzugebenden Parkplätze an diesem Standort ersetzen. Weitere

Parkplätze für externe Besucher können in den heutigen Verkehrsflächen der Griepstraße und Niederfeldstraße in unmittelbarer Nähe zur geplanten Promenade untergebracht werden.

Die möglichen verkehrsbezogenen Auswirkungen der im Bebauungsplan vorgesehenen und oben beschriebenen Änderungen und Planungen sind im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt und bewertet worden. Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird im Kapitel V.3 der Begründung ausführlich dargelegt.

Promenade

Im Übergangsbereich zwischen der im südlichen Plangebiet bestehenden und geplanten Bebauung und dem geplanten See ist eine Promenade vorgesehen. Dafür soll die heutige Rüsselstraße genutzt und umgestaltet werden. Die Rüsselstraße soll innerhalb des Plangebietes – mit Ausnahme eines kurzen Teilabschnitts zwischen Griepstraße und Weu- enstraße – zu einem Fußgängerbereich werden. An beiden Enden der Promenade sind Plätze vorgesehen, die in Verbindung mit der Promenade Möglichkeiten für soziale Kontakte anbieten und die Funktion von Aufenthalts- und Erlebnisorten übernehmen sollen. Eine entsprechende Gestaltung (Stufen, Baumreihen) und Möblierung (Sitzmöglichkeiten) sollen dazu einen zusätzlichen Beitrag leisten. Zudem soll auf dem westlichen geplanten Platz an der Griepstraße ein Kiosk und auf dem östlichen geplanten Platz an der Niederfeldstraße unmittelbar am geplanten See und am Rad- und Wanderweg eine Gastronomie entstehen, die die Aufenthalts- und Erholungsqualität am See erhöhen und für die Nutzer des Rad- und Wanderweges als Raststätte dienen sollen.

Niederfeldsee mit dem Rad- und Wanderweg Rheinische Bahn

Für die Anlage des ca. 2 ha großen Sees und für die bessere städtebauliche Verknüpfung des Rad- und Wanderweges wurde der Bahndamm der ehemaligen Rheinischen Bahn im Bereich des Plangebietes abgetragen. Die niveaugleiche Führung des Rad- und Wanderweges im Plangebiet stellt zudem einen Baustein im Rahmen des vollständigen Ausbaus der Rheinischen Bahn zu einem interkommunalen Rad- und Wanderweg dar, der von Essen bis Duisburg reichen soll. Als gestalterisches Element soll der westliche Brückenkopf der heutigen Bahnbrücke an der Griepstraße erhalten bleiben und als ein Landschaftsbalkon (Aussichtsplattform) für Fußgänger und Radfahrer dienen. Dieselbe Funktion soll auf der Gegenseite im Bereich Niederfeldstraße ein ähnlicher Bau übernehmen, der auf dem Bahndamm außerhalb aber in der Nähe des Plangebietes angelegt werden soll. Der Rad- und Wanderweg wird nördlich der Landschaftsbalkone über Rampen die Niveauhöhe des Geländes erreichen, um von dort aus den See über eine flache Brücke zu überqueren. Dabei soll der Verlauf der alten Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn verfolgt werden, um einen historischen Bezug zu erzeugen. Mit der Brücke wird der See optisch in zwei Teile getrennt, die unterschiedliche städtebauliche Funktionen wahrnehmen sollen. Der Seebereich zwischen der Brücke und der Promenade soll die Funktion eines urbanen Sees und der Seeabschnitt nördlich der Brücke die Funktion eines landschaftlichen Sees erhalten. Die von allen Seiten öffentlich zugänglichen Uferzonen erhalten im nördlichen Seeabschnitt eine natürliche Ausgestaltung und das Umfeld wird landschaftlich ausgebildet.

Die Speisung des Sees mit Wasser soll über die Entnahme von Grundwasser erfolgen. Nach Möglichkeit soll eine zusätzliche Speisung über Abkopplung von Regenwasser erfolgen. Zur zusätzlichen Versorgung der Seefläche mit abgekoppeltem Niederschlagswasser kämen in erster Linie die Dachflächen der Hüttmannschule, der Salzmannschule,

der Allbau-Gebäude sowie der geplanten Gebäude östlich des geplanten Sees im Plangebiet in Betracht.

An dieser Stelle soll zum besseren Verständnis darauf hingewiesen werden, dass es sich bei der Ausbaumaßnahme der ehemaligen Rheinischen Bahn zu einem überörtlichen Rad- und Wanderweg planungsrechtlich um ein vom Bebauungsplan unabhängiges Einzelverfahren handelt. Die Ausbaumaßnahme erfordert als Voraussetzung für die bauliche Umsetzung keinen rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich des Plangebietes. Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ist es jedoch sinnvoll, die Umgestaltung der Rheinischen Bahn in den Bebauungsplan als einen Bestandteil der Grünflächenplanung einzubinden und die städtebauliche Planung und die Ausbaumaßnahme miteinander abzustimmen und zu verknüpfen. Die Planung und die bauliche Umsetzung des Ausbaus der Rheinischen Bahn zu einem Rad- und Wanderweg liegen in der Verantwortung des Regionalverbandes Ruhr (RVR). Die Ausbaumaßnahmen haben im Plangebiet bereits begonnen.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Im Plangebiet werden die Belange des Fußgänger- und Radverkehrs bevorzugt berücksichtigt. Neben der zentralen Rad- und Wanderwegeverbindung auf der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn sorgen zahlreiche Fuß- und Radwege für bequeme, attraktive und sichere Verbindungen innerhalb des Plangebietes. Zudem sollen Verbindungen zu vorhandenen Fuß- und Radwegen außerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung, die in nord-südlicher Richtung verläuft, soll das Plangebiet mit der südlich liegenden Grünverbindung Ehrenzeller Park verbinden. Nach Norden soll dieser zentrale Fuß- und Radweg bis zum Jahnplatz verlaufen. Folglich wird diese Verbindung dazu beitragen, dass die Stadtteile Altendorf und Bochold stärker miteinander vernetzt werden.

Im Ergebnis erhält das Plangebiet eine hervorragende Fuß- und Radwegeverbindung in alle vier Himmelsrichtungen. Bereichert wird das Ganze durch die weiteren Fuß- und Radwege, die den See begleiten und diesen für Interessierte zugänglich machen sollen.

Grün- und Freiflächen

Durch den Bebauungsplan wird der Anteil der Grünflächen im heute eher stark versiegelten Quartier erhöht. Dazu sollen v. a. die geplante Grünfläche mit dem See und die als Grünfläche geplante Straße Im Klipp beitragen. Hinzu kommen noch die begrünten breiten Räume zwischen den neuen Wohngebäuden, die freistehend angeordnet werden sollen. Die ganze Komposition führt dazu, dass aufgrund der erhöhten Durchgrünung sich das Wohnumfeld wesentlich verbessert und somit auch die Wohnqualität im Quartier zunimmt.

Der bestehende Spielbereich (Typ B) an der Weuenstraße bleibt in der Planung erhalten. Im Gegensatz dazu wird der Spielbereich mit Bolzplatz „Im Klipp“ zugunsten einer Wohnbau- und Grünflächennutzung aufgegeben. Der ersatzlose Entfall dieses Spielbereiches führt jedoch nicht zu einer Unterversorgung im Gebiet. Innerhalb des von Barrieren (Haus-Berge-Straße, Helenenstraße, Altendorfer Straße, Bocholder Straße) für Schulkinder umgebenen Bereichs befinden sich vier B-Spielbereiche, einer davon innerhalb des Plangebietes, sowie sechs A-Spielbereiche, von denen der innerhalb des Plangebietes liegende Spielbereich „Im Klipp“ künftig entfallen soll. In vier dieser sechs Spielbereiche ist ein Bolzplatz integriert, zu einem weiteren gehört eine Ballspielwiese. Außerhalb der o. g. Barrieren, aber in nur ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet, gibt es ferner einen weiteren Bolzplatz. Im Umfeld sind zudem weitere Spielmöglichkeiten entstanden

bzw. geplant: Im mittlerweile eröffneten Krupp-Park (ca. 800 m Fußweg) sind vielfältige Spielmöglichkeiten, u. a. eine Multifunktionsfläche, angelegt. An der Gesamtschule Bockmühle soll ein DFB-Minispielplatz (ca. 1000 m Fußweg südwestlich des Plangebietes) neu entstehen. Darüber hinaus verbessert der Bebauungsplan die Erreichbarkeit des A-Spielbereiches „Jahnplatz“ (mit Bolzplatz) von Süden. Damit ist – auch bei Entfall des Spielbereiches „Im Klipp“ – weiterhin eine Erreichbarkeit von A- und B-Spielbereichen sowie von Bolzplätzen für die umgebende Wohnbebauung gegeben. Auch der flächenmäßige Bedarf an A-Spielbereichen innerhalb o. g. Barrieren für Kinder wird weiterhin mehr als abgedeckt. Der Freizeitwert für Kinder und Jugendliche wird trotz der Aufgabe des Spielbereiches „Im Klipp“ im Gebiet aufrechterhalten.

Im Plangebiet werden zusätzlich kleinere, bauordnungsrechtlich für Geschosswohnungsbauten vorgeschriebene wohnortnahe Spielbereiche entstehen.

3. Auswirkungen der Planung

Neben den umwelterheblichen Auswirkungen, die im Kapitel VIII der Begründung ausführlich behandelt werden, sind folgende wesentliche Auswirkungen zu erwarten.

Verkehr

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird es im Zuge der Planung zu erheblichen Änderungen in den bestehenden Verkehrsflächen kommen. Die heute befahrbare Rüsselstraße wird im Bereich des Plangebietes mit Ausnahme des Abschnittes zwischen Griepstraße und Weuenstraße im Rahmen der Promenadenplanung zu einer Fläche für Fußgänger und Radfahrer. In diesem Zusammenhang wird die Markscheide durch die Aufgabe des Knotenpunktes mit der Rüsselstraße zu einer verkehrsberuhigten Stichstraße. Der heute bereits nicht befahrbare Abschnitt der Amixstraße im Plangebiet sowie die Straße Im Klipp werden im Zuge der Planung zurückgebaut und umgenutzt. Die Amixstraße wird zwischen der heutigen Straße Im Klipp und Niederfeldstraße ebenso wie die Markscheide zu einer Stichstraße. Als Folge der geplanten Änderungen auf diesen Verkehrsflächen wird eine Verkehrsverbindung zwischen der Griepstraße und Amixstraße über die Rüsselstraße und Im Klipp nicht mehr möglich sein.

Die Griepstraße, die gegenwärtig westlich des Plangebiets verläuft und die weiter nördlich gelegenen Kleingärten und einige Wohnnutzungen erschließt, wird im Bereich der heutigen Bahnunterführung unterbrochen, so dass eine Durchfahrt nicht mehr möglich sein wird. Zum einen wird dieser Bereich im Zusammenhang mit der Promenade zu einem Platz für Fußgänger und Radfahrer. Zum anderen wird der geplante Rad- und Wanderweg auf der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn diesen Bereich in ost-westlicher Richtung queren. Vor diesem Hintergrund ist die Unterbrechung der Griepstraße in diesem Bereich insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Förderung der Aufenthaltsqualität erforderlich. Die Erschließung des betroffenen Bereiches nordwestlich des Plangebietes wird über einen neu geplanten Verkehrsweg zwischen der Bülsebeckstraße und Griepstraße weiterhin gewährleistet. Als Folge ist jedoch zu erwarten, dass auf dem Holdenweg und der Bülsebeckstraße die Verkehrsmenge aufgrund der entsprechenden Verkehrsverlagerung zunehmen wird.

Auf der Hamborner Straße und Holtener Straße ist anzunehmen, dass der geplante Besucherparkplatz an der Holtener Straße und die geplante Wohnbebauung westlich der Holtener Straße zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens führen wird.

Für die heutige Verkehrsfläche zwischen der Holtener Straße und der Bahnunterführung an der Niederfeldstraße ist eine Grünfläche vorgesehen. Die Sicherung der Erschließung

der heute von dieser Verkehrsfläche erschlossenen Wohnnutzungen wird mit dem Bebauungsplan weiterhin gewährleistet. Durch diese Maßnahme werden in diesem Bereich in der Folge 15 bestehende Stellplätze entfallen, die jedoch mit der geplanten Anlage eines neuen Parkplatzes kompensiert werden.

Zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen und Nutzungen wurde das Büro Runge + Kähler aus Düsseldorf mit der Erarbeitung einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Dabei standen besonders die Auswirkungen auf gegenwärtige Verkehrsbeziehungen und Verkehrsknotenpunkte im Vordergrund. In der abgeschlossenen „Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan ‚Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee‘ in Essen-Altendorf“ vom November 2009 werden zusammenfassend folgende Ergebnisse festgehalten und Maßnahmen empfohlen, die im Bebauungsplan – soweit möglich – entsprechend Berücksichtigung gefunden haben:

Die Verkehrsprognose für das Bebauungsplangebiet geht in der Untersuchung von rund 90 neuen Wohneinheiten aus, die ca. 180 Wohneinheiten in den alten Gebäuden ersetzen werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass das zu erwartende zukünftige Kfz-Verkehrsaufkommen über der ehemaligen Verkehrserzeugung des bestehenden Alt-Wohngebietes liegen wird. Die Verkehrsprognose, die nach dem „worst-case“-Prinzip durchgeführt wurde, geht gegenüber der Verkehrsanalyse von 370 zusätzlichen Kfz-Fahrten durch die Wohnnutzung und maximal 50 bis 100 zusätzlichen Fahrten durch die Freizeitnutzungen und ein potenzielles Café am Niederfeldsee aus. Bei der relativ geringen Größe des Niederfeldsees werden publikumsintensive kommerzielle Freizeitangebote nicht zu erwarten sein. Somit werden neben den Bewohnern der benachbarten Quartiere nur wenige externe Besucher zum Beispiel zum Wandern, Skaten und Radfahren anfahren.

Entsprechend dem zu erwartenden niedrigen Kfz-Aufkommen und der dezentralen Anfahrbarkeit sind auch nur wenige, dezentral anzuordnende Parkstände für Seenutzer erforderlich. An der Holtener Straße kann ein Parkplatz mit einer Kapazität von rund 20 Stellplätzen ausgebaut werden, der 5 Stellplätze für potenzielle See-Besucher und 15 Ersatzparkstände für entfallende Plätze am östlichen Brückenkopf (Holtener Straße) aufnimmt. Ein zusätzlicher Bedarf für neu zu schaffende Parkstände in diesem Bereich wird nicht gesehen.

Innerhalb der Verkehrsprognose wurden für etwa 30 zusätzliche Wohneinheiten im geplanten Wohngebiet westlich der Holtener Straße maximal 120 Kfz-Fahrten am Tag abgeschätzt. Die Anbindung der Wohnhäuser an die Holtener Straße ist bei diesem niedrigen Verkehrsaufkommen vollkommen unschädlich für die derzeitigen Anwohner. Für die nachmittäglichen Spitzenstunde werden – unter Einrechnung der See-Besucher – 18 Autofahrten ermittelt.

Die Anbindung der Wohngebäudeerschließung und des Besucherparkplatzes an die Holtener Straße bringt weder für die Holtener Straße noch für den Jahnplatz und die Hamborner Straße erkennbare Nachteile und ist mit der Verkehrsfunktion dieser Anliegerstraßen voll vereinbar. Die prognostizierte Verkehrszunahme auf der Hamborner Straße um 100 Kfz/Tag kann in diesem Zusammenhang als unproblematisch gewertet werden.

Die Unterbrechung der Griepstraße zwischen der Rüsselstraße und der Kleingartenanlage hat ihren Grund in der zukünftigen Bedeutung der Fuß- und Radwegtrasse, die praktisch als Velo-Route ungestört von querenden Kfz durch das Planungsgebiet verlaufen soll. Die Kleingartenanlage erzeugt etwa 400 bis 500 Kfz-Fahrten am Tag im Sommerhalbjahr. Diese Verkehrsmenge ist relativ gering und kann ohne Probleme in Richtung Holdenweg abgeführt werden. Dazu ist der nördlich des Bahndamms gelegene Weg

zwischen Grieperstraße und Bülsebeckstraße als Fahrstraße auszubauen, wie auch im Bebauungsplan vorgesehen. Eine niedrige Ausbauqualität, die den Begegnungsfall zweier Pkw nur an Ausweichstellen zulässt, ist ausreichend.

Die Unterbrechung der Grieperstraße führt zu geringen Belastungserhöhungen auf Bülsebeckstraße und Holdenweg. Folglich nimmt auch die Belastung des Knotenpunktes Altendorfer Straße / Holdenweg in beiden Varianten um rund 40 Kfz/h zu. Gegenüber der heutigen Situation sind zwar demzufolge in den jeweiligen Bereichen Veränderungen sichtbar, jedoch wird kein Handlungsbedarf gesehen. Die Belastungs- und Leistungsfähigkeitsuntersuchungen im Verkehrsgutachten belegen, dass weder für die Bülsebeckstraße noch den Holdenweg gravierende negative Auswirkungen absehbar sind.

Da durch die Planungen im Gebiet des Bebauungsplanes die innere Verkehrsführung des Plangebietes und des näheren Umfeldes beeinflusst wird, sind Auswirkungen auf das äußere Straßennetz möglich. Unterbrochen wird die einzige durchlaufende Straßenverbindung zwischen Helenenstraße und Grieperstraße, die derzeit über die Verbindung Amixstraße, Im Klipp und Rüsselstraße führt. Die ersatzlose Schließung dieser Straßenverbindung hätte eine Zunahme der Verkehrsbelastungen auf Helenenstraße und Altendorfer Straße zur Folge. Bestimmte Quell- und Zielverkehrsverbindungen könnten nicht mehr intern im Wohnquartier Altendorf-Nord abgewickelt werden, sondern müssen über das äußere Hauptverkehrsstraßennetz fließen. Dies würde zu einer verschlechterten Verkehrsqualität am Knotenpunkt Altendorfer Straße/Helenenstraße führen. Insbesondere während der nachmittäglichen Hauptverkehrszeiten wird mit längeren Wartezeiten an der Lichtsignalanlage und verlängerten Rückstauungen zu rechnen sein.

Zur Vermeidung der zusätzlichen Belastungen, insbesondere des bereits heute schon stark belasteten Knotenpunktes Altendorfer Straße/Helenenstraße, wird als Maßnahme empfohlen, die Hüttmannstraße zwischen der Markscheide und Niederfeldstraße für den durchfahrenden Kfz-Verkehr zu öffnen, weil dadurch der Quell- und Zielverkehr über die Hüttmannstraße abgewickelt werden könnte. Da die anliegende Grundschule (Grundschule Markscheide) voraussichtlich zum Jahr 2011 ausläuft, kann dieses ohne schwerwiegende Beeinträchtigungen der anliegenden Nutzungen geschehen. Die prognostizierte Verkehrsbelastung von bis zu 1.400 Kfz/Tag wird für die Hüttmannstraße als verträglich bewertet. Diese Belastung ist nicht ungewöhnlich für eine Sammelstraße innerhalb einer Tempo 30-Zone und entspricht Belastungszahlen, die beispielsweise auch die Grieperstraße und die Amixstraße bereits heute aufweisen. Die Verkehrssimulationen zeigen, dass auch zukünftig kein quartiersfremder Durchgangsverkehr im Wohnquartier Altendorf-Nord zu erwarten ist.

Zur Verbesserung der Verträglichkeit werden auf der Hüttmannstraße punktuelle geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen (z.B. Einengungen) und die Beibehaltung eines „verkehrsberuhigten Bereiches“ zwischen Markscheide und Niederfeldstraße empfohlen. Andere Varianten der Verkehrsführung wie Öffnungen der Niederfeldstraße im Verlauf des Grünzuges und der Ehrenzeller Straße an der Wordstraße sind nicht zielführend und belasten empfindliche Bereiche und Wegeverbindungen.

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auf die geplante Umgestaltung des Ehrenzeller Platzes stellt das Verkehrsgutachten fest, dass sich die Verkehrsbelastungen auf den umgebenden Straßen des Platzes nur unwesentlich gegenüber der heutigen Situation ändern. Folglich sind durch den Bebauungsplan keine Konsequenzen für das Gestaltungskonzept des Platzes zu erwarten. Mit Belastungen zwischen 500 und 1.200 Kfz/Tag sind die Verkehrsbelastungen der Randstraßen mit der zukünftigen Platznutzung und Platzgestaltung verträglich.

Die Verkehrsprognose berücksichtigt weiterhin die Nutzungsentwicklungen im Essener Stadtgebiet, zum Beispiel die städtebaulichen Entwicklungen im Krupp-Quartier sowie den Neubau des Berthold-Beitz-Boulevards. Die Belastungsprognose zeigt, dass die Verkehrsbelastungen der Altendorfer Straße (B 231) weitgehend konstant bei 19.000 Kfz/Tag bleibt. Verkehrszunahmen durch die Entwicklungen im Krupp-Quartier werden durch die Entlastungswirkung des Berthold-Beitz-Boulevards kompensiert. Hingegen ist auf der Helenenstraße eine Entlastung um etwa 1.500 Kfz/Tag auf rund 18.000 Kfz/Tag zu erwarten.

Insgesamt zeigt der zu entwickelnde Bebauungsplan Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee keine Verschlechterungen für die Verkehrsqualität des Straßennetzes und wirkt sich nicht unverträglich im Wohnstraßennetz des Untersuchungsgebietes aus.

Städtebauliche Gestalt

Der Bebauungsplan wird insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes zu einer erheblichen Änderung in der städtebaulichen Gestalt führen. Mit dem teilweisen Rückbau der heutigen geschlossenen Bebauung und dem Neubau freistehender Punkthäuser wird die dichte und strenge städtebauliche Struktur aufgebrochen und erheblich aufgelockert.

Die im Vergleich zum Bestand modernere Architektur des Neubaus trägt zusätzlich zur positiven Wandlung der städtebaulichen Gestalt bei.

Freiraum Niederfeld

Im überwiegend von Kleingärten geprägten Freiraum Niederfeld werden einige Kleingärten für die Planung des Sees, des Grünraums und des Rad- und Wanderweges Rheinische Bahn aufgegeben und beseitigt. Erste Beseitigungsmaßnahmen an der Rüsselstraße sind erfolgt. Die betroffenen Kleingartennutzer werden durch Bereitstellung von Ersatzland und/oder durch Geldzahlungen entschädigt.

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen öffnet sich das Niederfeld der breiten Öffentlichkeit und erhöht die Erholungsqualität. Vormalig nur beschränkt zugängliche große Freiraumbereiche werden zu Erholungs- und Freizeitbereichen für die Menschen im Umfeld und in ganz Essen. Zudem verändert sich das Landschaftsbild im positiven Sinne erheblich.

Geländestruktur

Der vormalig das Plangebiet mittig in ost-westlicher Richtung durchquerende Bahndamm der ehemaligen Rheinischen Bahn wurde im Bereich des Plangebietes abgetragen. Als Folge wurde zum einen die Barrierewirkung dieser künstlichen Geländeerhebung aufgehoben und zum anderen eine Sichtbeziehung in nord-südlicher Richtung hergestellt.

Für die Anlage des geplanten Sees wird die heutige Beckenlage nördlich der ehemaligen Rheinischen Bahn intensiviert, um eine gewisse Seetiefe bei einem vorgesehenen Wasserstand gewährleisten zu können.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu Beginn wird darauf hingewiesen, dass in den von Bestandsbebauung charakterisierten reinen Wohngebieten WR 1, 2, 5, 6 und 7 langfristig keine baulichen Veränderungen zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund sind die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen für diese Baugebiete von der darin bestehenden baulichen und nutzungsbezogenen städtebaulichen Situation abgeleitet. Die entsprechend gewählten Festsetzungen dienen vordergründig dem Erhalt und der planungsrechtlichen Bestätigung vorhandener Bebauungs- und Nutzungsstrukturen, wobei sie gleichzeitig im gewissen Rahmen Spielräume für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbebauung zulassen.

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

1.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Die festgesetzten reinen Wohngebiete WR 1, 2, 5, 6 und 7 umfassen ausschließlich bereits bebaute Grundstücke. Die für die Festsetzung gewählte Baugebietskategorie ist aus der in diesen Gebieten tatsächlich vorhandenen Bebauung und ihrer Nutzungscharakteristik abgeleitet. Diese Wohngebiete sind fast ausschließlich geprägt von Wohnnutzungen mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauungen. In sehr geringer und untergeordneter Anzahl befinden sich vereinzelt Ladenflächen in den Erdgeschossen einiger Gebäude. Mit der Festsetzung der Gebiete als reine Wohngebiete soll der vorhandene Nutzungscharakter erhalten werden.

Die reinen Wohngebiete WR 3, 4, und 9 umfassen größtenteils bereits bebaute Grundstücke. Diese Gebiete sollen weiterhin dem vorhandenen Nutzungscharakter sowohl im Gebiet selbst als auch im unmittelbaren Umfeld entsprechen. Diese sind ausschließlich geprägt von Wohnnutzungen.

Das festgesetzte reine Wohngebiet WR 8 stellt eine Ergänzung zu den bestehenden Wohngebieten dar. Als einziges geplantes Wohngebiet im Verfahrensbereich umfasst es ausschließlich unbebaute Grundstücke. In dem Wohngebiet sind ebenfalls nur Nutzungen möglich, die dem Wohnen dienen.

Mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten soll zum einen der vorhandene Nutzungscharakter des Plangebietes gesichert und zum anderen durch ergänzende Wohngebiete gestärkt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die mit einem reinen Wohngebiet in Verbindung stehende Wohnqualität im Plangebiet und in Altendorf-Nord erhalten bleibt.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das einzige allgemeine Wohngebiet im Plangebiet wird im Bereich Amixstraße/Niederfeldstraße/Rüselstraße festgesetzt. In diesem Gebiet ist eine neue Bebauung mit einer integrierten Gastronomie im Erdgeschoss bezweckt, die insbesondere für die Bewohner des Plangebietes, für die Anwohner und für externe Besucher des Niederfeldsees bestimmt ist. In der neuen Bebauung soll zudem eine Sonderwohnnutzung untergebracht werden, die die Möglichkeit bieten könnte, dort ggf. betreutes bzw. altengerechtes Wohnen zu verwirklichen.

Zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre und der damit verbundenen Immissionen und zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld wird im

Bebauungsplan zusätzlich textlich festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in solchen Gebieten zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

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

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden grundsätzlich in Neubaugebieten Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen verwiesen.

Da mit dem Bebauungsplan in den reinen Wohngebieten WR 1, 2, 5, 6 und 7 die Bestandssituation übernommen wird, werden für diese Baugebiete keine Festsetzungen von Flächen für Stellplätze, Garagen etc. getroffen. In diesen Baugebieten sind langfristig keine baulichen Veränderungen zu erwarten und es ist mit der Fortsetzung des heutigen Bebauungszustandes zu rechnen. Infolgedessen wird kein Bedarf für eine Stellplatzregelung für diese Baugebiete im Bebauungsplan gesehen.

In den reinen Wohngebieten WR 3, 8 und teilweise WR 4 werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Die Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen trägt dazu bei, die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den privaten ruhenden Verkehr zu minimieren. Dadurch entstehen ungestörte Freiräume zwischen den geplanten Punkthäusern und in den Übergängen zu den festgesetzten öffentlichen Grünanlagen.

Im Bereich der südlichen Baufenster des reinen Wohngebietes WR 4 und im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass sowohl eine Gemeinschaftstiefgarage als auch ein Gemeinschaftsstellplatz zulässig ist. Aufgrund der im südlichen Bereich des reinen Wohngebietes WR 4 vorhandenen baulichen Situation, die durch ein Bestandsgebäude mit Bestandsschutz charakterisiert ist, bietet diese Option die Möglichkeit eines flexiblen Umgangs mit dem Thema der Regelung des Stellplatzbedarfs an diesem Standort. Da im allgemeinen Wohngebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, die die Herstellung einer Tiefgarage aus bautechnischen bzw. wirtschaftlichen Gründen erschweren könnte, wird in diesem Baugebiet ebenfalls diese Option zugelassen.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig sind und die Stellplätze in den reinen Wohngebieten WR 3, 8 und teilweise WR 4 nur innerhalb von Gemeinschaftstiefgaragen zulässig sind. Für den südlichen Bereich des reinen Wohngebietes WR 4 und das allgemeine Wohngebiet findet die letztgenannte Regelung keine Anwendung.

Im reinen Wohngebiet WR 9 sind zur Regelung des Stellplatzbedarfs außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Stellplätze, Garagen bzw. Carports festgesetzt. Zudem wird textlich festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des reinen Wohngebietes WR 9 die Stellplätze, Garagen, Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Zur gestalterischen Unterordnung von Gartenhäusern und Geräteschuppen wird textlich festgesetzt, dass Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig sind.

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

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete wird entsprechend ihrer Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl in den Wohngebieten wird demnach auf 0,4 beschränkt.

Mit der Festsetzung soll eine Bebauungsdichte erreicht werden, die eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Anzumerken ist, dass in vielen Teilbereichen der Bestandsgebiete die zulässige Grundfläche von 0,4 bereits heute überschritten wird. Die vorhandene Bebauung genießt jedoch Bestandsschutz. Langfristig gilt allerdings im Falle einer baulichen Neuentwicklung der betroffenen Baugebiete die gewählte Festsetzung.

1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

In den im Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebieten WR 1 – 8 wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 beschränkt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl entspricht der angegebenen Obergrenze gem. § 17 BauNVO für derartige Baugebiete. Der Grund für die gewählte Geschossflächenzahl ist die planerische Zielsetzung, in den oben genannten reinen Wohngebieten mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen bzw. zu erhalten. Eine GFZ von 1,2 unterstützt diese Möglichkeit.

Auch hier ist festzustellen, dass in einigen Teilbereichen der Bestandsgebiete die zulässige Geschossfläche von 1,2 bereits heute überschritten wird. Die vorhandene Bebauung genießt jedoch Bestandsschutz. Langfristig gilt allerdings im Falle einer baulichen Neuentwicklung der betroffenen Baugebiete die gewählte Festsetzung.

Im festgesetzten reinen Wohngebiet WR 9 wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 beschränkt. In diesem Baugebiet sind Einfamilienhäuser in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Eine GFZ von 0,8 ist für die Umsetzbarkeit dieser Bauart an diesem Standort ausreichend. In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung des nördlich angrenzenden und von Einfamilienhäusern charakterisierten Siedlungsbereichs ergänzt die geplante Bebauung mit der entsprechenden GFZ darüber hinaus den vorhandenen Siedlungskörper.

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass gem. § 21a BauNVO in den reinen Wohngebieten WR 3, 4 und im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. In den reinen Wohngebieten WR 3 und 4 darf die zulässige Geschossfläche in diesem Zusammenhang jedoch maximal 1,6 und im allgemeinen Wohngebiet maximal 2,3 betragen. Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung in den jeweiligen Baugebieten ergibt sich aus dem Bedarf an mehr zulässiger Geschossfläche in Zusammenhang mit den städtebaulich erwünschten Tiefgaragen. Wie im Kapitel VI.1.1.3 der Begründung bereits dargelegt, sind die Tiefgaragen aufgrund ihres Beitrages hinsichtlich der Minimierung der Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den privaten ruhenden Verkehr städtebaulich sinnvoll, da dadurch ungestörte Freiräume zwischen den geplanten Punkthäusern und in den Übergängen zu den festgesetzten öffentlichen Grünanlagen entstehen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten WR 1, 2, 5, 6 und 7 (Bestandsgebiete) wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III festgesetzt. Die Festsetzung beruht auf der in diesen Baugebieten vorhandenen Bebauung und ihrer Anzahl an Vollgeschossen, die mit dem Bebauungsplan weitgehend übernommen wird. Die oben genannten reinen Wohngebiete sind mehrheitlich geprägt von III-geschossigen Wohngebäudebeständen. Vereinzelt und in untergeordneter Anzahl sind auch IV-geschossige Gebäude vorzufinden. Diese Gebäude überschreiten zwar die in den jeweiligen Baugebieten maximal festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, sie genießen jedoch Bestandsschutz. Langfristig gilt allerdings im Falle einer baulichen Neuentwicklung der betroffenen Baugebiete die gewählte Festsetzung.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den reinen Wohngebieten WR 3 und 4 auf IV – V beschränkt. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit der städtebaulich erwünschten Wirkung der geplanten Punkthäuser zu sehen, die darin besteht, im Plangebiet und darüber hinaus neue und sich von der Bestandsbebauung abhebende städtebauliche und architektonische Entwicklungsschwerpunkte zu setzen.

In den reinen Wohngebieten WR 8 und 9 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur im Umfeld des Baugebietes auf III bzw. II beschränkt.

Aufgrund der konkreten Vorstellung der Allbau AG über die geplante Bebauung für eine Sonderwohnnutzung mit integrierter Gastronomie wird auf dieser Grundlage im allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf IV beschränkt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für die festgesetzten Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck Kiosk und Gastronomie wird auf I beschränkt. Diese Nutzungen sollen in den Randbereichen der öffentlichen Grünanlagen und Verkehrsflächen ein untergeordnetes Erscheinungsbild wahren und das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten WR 3, 4 und im allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante Gebäudehöhe (Attika) und sind in Metern über Normal-Null angegeben. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen berücksichtigen die vorhandene Topografie im Plangebiet, welche durch ein Gefälle von Süden nach Norden charakterisiert ist. Dementsprechend können die festgesetzten Höhen bei geplanter Bebauung mit gleicher Zahl zulässiger Vollgeschosse je nach Lage variieren.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den oben genannten Baugebieten wird sichergestellt, dass zum einen die von der bestehenden Bebauung im Umfeld vorgegebene bauliche Höhe berücksichtigt und zum anderen die Möglichkeit der Anlage eines zusätzlichen Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss unterbunden wird.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

In den festgesetzten reinen Wohngebieten WR 1, 2, 5 und 6 ist keine Bauweise festgesetzt, da es sich in diesen Baugebieten um bestehende Bebauungsstrukturen mit vorgegebener (geschlossener) Bauweise handelt, die mit dem Bebauungsplan erhalten werden. Gleichzeitig wird jedoch damit ebenfalls langfristig ein baulicher Entwicklungsspielraum für die jeweiligen Baugebiete eröffnet. Im Falle einer umfangreichen baulichen Veränderung kann ggf. im entsprechenden Genehmigungsverfahren eine andere als die geschlossene Bauweise zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird ebenfalls keine Bauweise festgesetzt. Die Besonderheit, die in diesem Baugebiet durch eine Neubauplanung in unmittelbarer Nachbarschaft von Bestandsgebäuden gekennzeichnet ist, erfordert eine planungsrechtlich flexible Umgangsmöglichkeit mit der Bauweise an diesem Standort.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im reinen Wohngebiet WR 3 und 4 folgt der planerischen Absicht, in diesen Baugebieten freistehende Punkthäuser und somit – im Gegensatz zur heutigen Bebauungsstruktur – eine bauliche Auflockerung zu ermöglichen, die einer geringeren und verträglicheren Baudichte Rechnung trägt.

Als Pendant zu der auf der gegenüberliegenden Seite des geplanten Sees liegende Bebauung in den reinen Wohngebieten WR 3 und 4 werden ebenfalls im reinen Wohngebiet WR 8 Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die aufgelockerte Bauweise in diesem Baugebiet ist zudem angrenzend an die festgesetzte öffentliche Grünanlage mit dem geplanten See im Übergangsbereich zum Freiraum sinnvoll.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im reinen Wohngebiet WR 9 folgt zum einen der planerischen Intention, die vorhandene Einfamilienhausbebauung nördlich des Baugebietes in das Plangebiet fortzusetzen und zum anderen dem Ziel, eine aufgelockerte Bauweise im Übergangsbereich zu der festgesetzten Grünanlage zu ermöglichen.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im reinen Wohngebiet WR 7 geht auf die bestehende Bebauungssituation in diesem Baugebiet zurück, die mit dem Bebauungsplanentwurf erhalten wird. In diesem Baugebiet befindet sich heute ein Mehrfamilienhaus.

Im gesamten Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. In den reinen Wohngebieten WR 1, 2, 5, 6 und 7 sind die Baugrenzen unter der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung festgesetzt und weisen eine einheitliche Tiefe von 14 m auf.

In den reinen Wohngebieten WR 3, 4 und 8 sind die Baufenster entsprechend der Form der in diesen Baugebieten vorgesehenen Punkthäuser festgesetzt. Die gewählte quadratische Form und die versetzte Anordnung der Baufenster in diesen Baugebieten sind vor dem Hintergrund der Steuerung und Durchsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung sinnvoll. Die Baufenster haben die Ausmaße 20 m x 20 m und gewährleisten für die bauliche Umsetzung ausreichend gestalterische Spielräume, z.B. für Vor- und Rücksprünge sowie Erker. Ferner bestehen innerhalb der Baufenster im beschränkten Umfang Spielräume hinsichtlich der Positionierung der Punkthäuser, um ggf. der Anforderung zur Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandflächen zu benachbarten Gebäuden entsprechen zu können.

Im reinen Wohngebiet WR 9 sind die Baufenster entsprechend der festgesetzten Bauweise angeordnet und dimensioniert. Sie weisen eine Tiefe von 14 m auf.

Im allgemeinen Wohngebiet folgt die Form des Baufensters der städtebaulichen Zielsetzung, ein neues Eckgebäude an diesem Standort zu ermöglichen, das zum geplanten öffentlichen Platz und zur Niederfeldstraße ausgerichtet ist. Die Baufenstertiefe beträgt, korrespondierend mit der konkreten Planung der Neubaumaßnahme in diesem Bereich, 16 bzw. 16,50 m. Die überbaubare Fläche im Bereich der bestehenden und weiterhin erhalten bleibenden Eckbebauung an der Amixstraße/Niederfeldstraße ist unter der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung festgesetzt und weist eine Tiefe von 16,50 bzw. 14 m auf.

1.4 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Zur Erhöhung der Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitqualität wird aufgrund der günstigen Lage im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche mit dem See und der Promenade die planungsrechtliche Zulässigkeit von Kiosk- bzw. Gastronomienutzung städtebaulich als besonders sinnvoll erachtet. Diese Nutzungen würden sowohl die Erholung suchenden Anwohner und Besucher als auch die Nutzer des Rad- und Wanderweges Rheinische Bahn ansprechen.

Vor diesem Hintergrund wird auf dem geplanten öffentlichen Platz an der Grieperstraße eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Kiosk und auf dem geplanten öffentlichen Platz an der Niederfeldstraße eine Fläche mit dem besonderem Nutzungszweck Gastronomie festgesetzt. Beide Flächen sind möglichst nah an der geplanten Trasse des Rad- und Wanderweges Rheinische Bahn angeordnet.

Aufgrund der geringen festgesetzten Flächengrößen und der bestehenden konkreten Vorstellung der Nutzung wird die Festsetzung eines Baugebietes, z.B. eines Sondergebietes, für diese Flächen als ungeeignet angesehen. Bei einer Festsetzung eines Baugebietes ergäbe sich sonst das Erfordernis, alle möglichen, aber städtebaulich für die jeweiligen Standorte unerwünschten Nutzungen bis auf die gewünschte auszuschließen, was im Ergebnis die Festsetzung als Baugebiet an sich nicht mehr rechtfertigen würde.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Der südliche Bereich des Plangebietes wird weiterhin über die bestehenden Verkehrsflächen Weuenstraße, Markscheide, Niederfeldstraße und Hüttmannstraße erschlossen. Die Weuenstraße, Niederfeldstraße und die Amixstraße werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die neue Verkehrsverbindung zwischen Bülsebeckstraße und Grieperstraße, die aufgrund der geplanten Unterbrechung der Grieperstraße in Höhe Rüsselstraße erforderlich wird und die Erschließung der Kleingartenanlagen und privater Wohngrundstücks nordwestlich des Plangebietes sicherstellt, wird im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Teilbereich der Holtener Straße, der innerhalb des Plangebietes liegt, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und erhalten.

Das Neubaugebiet WR 8 und der westliche Teilbereich des reinen Wohngebietes WR 9 werden über die Holtener Straße von einer geplanten Stichstraße mit einer entsprechenden Wendeanlage erschlossen. Diese geplante Stickerschließung wird zur Gewährleistung einer erhöhten Aufenthaltsqualität als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Fläche zwischen dieser geplanten Stichstraße und dem reinen Wohngebiet WR 9 wird als Straßenverkehrsgrün festgesetzt. Diese Festsetzung dient zum einen als Abstandsgrün zwischen der geplanten Stichstraße und der unmittelbar nördlich daran angrenzenden bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzung und zum anderen als Fläche für die zusätzliche Gestaltung der geplanten Stichstraße mit Straßenbegleitgrün.

Die Markscheide soll – im Gegensatz zum heutigen Ausbau (Separationsprinzip) – verkehrsberuhigte Mischstraße werden und wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Markscheide im Bebauungsplan als Stichstraße geplant ist und die wohnungsnahe Aufenthaltsqualität auf dieser Verkehrs-

fläche erhöht werden soll. Die Markscheide wird am Stichende eine Wendeanlage erhalten, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen untergebracht werden kann.

Besucherparkplätze für die Wohnnutzungen im südlichen Plangebiet werden größtenteils in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. In den meisten Teilbereichen, wo keine öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt werden, werden die Standorte der Besucherparkplätze im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Der heute bereits vorhandene Parkplatz an der Hüttmannstraße wird von Anwohnern in Anspruch genommen. Der Fortbestand des Parkplatzes wird vor dem Hintergrund der beschränkten Parkplatzsituation im und am Plangebiet für sinnvoll erachtet. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Für die Unterbringung der Besucherparkplätze wird am Ende der geplanten Stichstraße im Nordosten des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Grünanlage mit dem See und der Promenade, die im Bereich der Promenade vorgesehene Gastronomienutzung sowie der Rad- und Wanderweg Rheinische Bahn mit dem attraktiven Anschluss im Plangebiet auch externe Besucher anziehen wird. Dies bestätigt auch die von der Verwaltung in Auftrag gegebene und vom Büro Runge + Kückler erarbeitete „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan ‚Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee‘ in Essen-Altendorf“. Die Untersuchung stellt fest, dass in räumlicher Nähe des Sees maximal 15 zusätzliche dezentral angeordnete Parkstände für externe Besucher vorzusehen sind (siehe Kapitel V.3). Südlich des Sees können an der Grieperstraße und an der Niederfeldstraße auf den vorhandenen bzw. festgesetzten Verkehrsflächen bis zu 10 Parkstände für Besucherverkehre untergebracht werden. An der Holtener Straße setzt der Bebauungsplan darüber hinaus eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche fest. Auf dieser Fläche werden die restlichen 5 Besucherparkstände und weitere 15 Stellplätze untergebracht, die an diesem Standort aufgrund der Planung verloren gehen und zu ersetzen sind. Zudem werden hier weitere Besucherparkplätze untergebracht, die für die festgesetzten Wohngebiete WR 8 und 9 erforderlich werden.

Um eine direkte und kurze Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen, wird zwischen der geplanten Stichstraße im Norden des Plangebietes und der öffentlichen Grünanlage eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrerbereich festgesetzt.

Entsprechend der Zielsetzung, die Rüsselstraße nahezu vollständig als Promenade zu nutzen und am östlichen und westlichen Ende Platzbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, werden die entsprechenden Flächen als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrbereich festgesetzt.

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

Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der bestehenden unterirdischen Versorgungsleitungen durch Ver- und Entsorgungsträger werden die entsprechenden Flächen entlang der heutigen Rüsselstraße, Amixstraße und Im Klipp mit der Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten des Leitungsträgers versehen. Auf der festgesetzten Belastungsfläche (Amixstraße) im Wohngebiet WR 4 zwischen der Markscheide und der festgesetzten öffentlichen Grünanlage wird zusätzlich ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festge-

setzt. Damit soll die Zugänglichkeit der geplanten Grünanlage unmittelbar über die Markscheide für Fußgänger ermöglicht werden.

Die Erschließung der im hinteren Bereich liegenden geplanten Bebauung an der Hüttmannstraße im reinen Wohngebiet WR 4 und der geplanten Bebauung im westlichen Bereich des reinen Wohngebietes WR 9, die zur Gewährleistung einer attraktiven Gebäudeausrichtung nicht unmittelbar an die geplante öffentliche Straße angrenzt, wird über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Die Belastungsfläche im reinen Wohngebiet WR 4 wird darüber hinaus zur Gewährleistung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Hüttmannstraße und der geplanten Grünanlage mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit versehen. Der Hintergrund dieser zusätzlichen Festsetzung ist die Gegebenheit, dass das bestehende Gebäude Hüttmannstraße 52 Bestandsschutz genießt. Die geplante Grünanlage kann nicht bis zur Hüttmannstraße erweitert werden, solange das Gebäude bestehen bleibt. Um dennoch unter diesen Umständen die Erreichbarkeit der geplanten Grünanlage über die Hüttmannstraße sicherstellen zu können, wird die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Um mit dem Bebauungsplan die öffentlich rechtliche Erschließung bereits bebauter Grundstücke weiterhin zu gewährleisten, werden an der Holtener Straße sowie an der heutigen Amixstraße/Im Klipp Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Mit der zusätzlichen Festsetzung von Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf derselben festgesetzten Belastungsfläche an der Holtener Straße wird die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen der Grünplanung einen Fußweg an diese Fläche anzuknüpfen, die zur Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Jahnplatz und dem geplanten See mit der Promenade beiträgt.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan ist besonders durch einen hohen Anteil von Grünflächen charakterisiert. Die große und den nördlichen Teil des Plangebietes prägende Grünfläche sowie die nord-südlich verlaufende Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Der bestehende Spielbereich an der Weuenstraße wird mit dem Bebauungsplan erhalten und wird demzufolge als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ B festgesetzt.

Die geplante Grünanlage im Norden des Plangebietes wird den künftigen See mit den dazugehörigen Wegeverbindungen enthalten. Ferner enthält die Grünanlage die erforderlichen Flächen für den Ausbau des Rad- und Wanderweges Rheinische Bahn. Die genaue Lage und Ausgestaltung des Sees sowie der Wege wird im Rahmen der Ausführungsplanung näher bestimmt. Der Bebauungsplan trifft dazu keine Aussagen, um bei der Planung und baulichen Umsetzung der Grünanlage gestalterische Freiheiten zuzulassen. Der Bebauungsplan enthält lediglich zu informatorischen Zwecken die Darstellung einer Seefläche als sonstige Signatur ohne Festsetzungscharakter.

Die südliche Grünanlage zwischen der geplanten Promenade und Hüttmannstraße dient – neben dem Ziel der Durchgrünung des Plangebietes – vordergründig dem Zweck, langfristig eine Grünverbindung zwischen dem Jahnplatz und dem Ehrenzeller Park herzustellen. Für die Herstellung der Grünanlage werden die heutigen Verkehrsflächen der Amixstraße und Im Klipp in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan sieht folglich mit

der entsprechenden Festsetzung in den jeweiligen Bereichen eine Nutzungsänderung von Verkehrsfläche in Grünfläche vor.

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

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass in den reinen Wohngebieten WR 7, 8 und 9 in den zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage angrenzenden und ausgerichteten Gartenbereichen an den Grundstücksgrenzen eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm. aus standortgerechten und in Essen einheimischen/alteingebürgerten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100-150 cm, anzupflanzen ist. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch/alteingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.

Die Hecke hat die Aufgabe, den Siedlungsrand landschaftsgerecht einzugrünen und das Ende des Gartens zu markieren, so dass die Landschaft nicht nach und nach als Garten in Anspruch genommen wird. Der Landschaftsplan ist im Internet unter www.essen.de zu finden.

Es wird textlich festgesetzt, dass die oben beschriebene Anpflanzung auch in der im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umzusetzen ist. Die Anpflanzung hat die Aufgabe, einen Sichtschutz zwischen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und dem im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Gemeinschaftsstellplatz herzustellen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch abgestellte Fahrzeuge an diesem Standort zu minimieren. Ferner wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass auf öffentlichen und privaten Pkw-Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen ist; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

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

Im Bebauungsplan wird weiter textlich festgesetzt, dass die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen intensiv zu begrünen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung von Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, ein Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gebiet insbesondere attraktiv gestaltet, die Aufheizung des Gebiets durch Tiefgaragen abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern. Daneben soll mit der Begrünung der nicht überbauten Decken von Tiefgaragen in Verbindung mit den angrenzenden öffentlichen und pri-

vaten Grünflächen der Eindruck eines zusammenhängenden und einheitlichen Grünraumes entstehen.

Es wird textlich festgesetzt, dass auch die Dächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht soll dabei 6 cm betragen. Die Begrünung ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten. 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.

1.7 Immissionsschutz

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

Da durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen im vorhandenen Erschließungsnetz die innere Verkehrsführung des Plangebietes und des näheren Umfeldes beeinflusst wird, sind Auswirkungen auf das äußere Straßennetz möglich. Zur Vermeidung der zusätzlichen Belastungen, insbesondere des Knotenpunktes Altendorfer Straße/Helenenstraße, wird in der „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan ‚Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee‘ in Essen-Altendorf“ vom Büro Runge + Kuchler Ingenieure für Verkehrsplanung aus Düsseldorf als Maßnahme empfohlen, die Hüttmannstraße zwischen der Markscheide und Niederfeldstraße für den durchfahrenden Kfz-Verkehr zu öffnen, weil dadurch der Quell- und Zielverkehr über die Hüttmannstraße abgewickelt werden kann (s. Kapitel V.3). Folglich besteht die Möglichkeit, dass im Zuge der Neuverteilung der Verkehre im und am Plangebiet durch die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Hüttmannstraße und auf anderen Straßen bereichsweise der Verkehrslärm und somit die mögliche Beeinträchtigung zunehmen kann.

In dem „Lärmimmissionsschutzgutachten für den B-Plan ‚Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee‘ in Essen-Altendorf“ vom Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke (afi) aus Haltern am See wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung umfasst auch die mögliche Verkehrslärmentwicklung insbesondere auf der Hüttmannstraße, wenn diese gemäß der Empfehlung des Verkehrsgutachtens geöffnet wird. Das Lärmimmissionsschutzgutachten stellt fest, dass an Fassaden im Plangebiet, die Straßen oder Parkplätzen zugewandt sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für reines Wohngebiet nicht überall im Plangebiet eingehalten werden können. Die höchsten Überschreitungen sowohl tags wie nachts treten innerhalb des Plangebietes an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude in der Hüttmannstraße auf.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm empfiehlt der Gutachter daher für betroffene Bereiche im Plangebiet entlang der Hüttmannstraße die Festsetzung von passivem Schallschutz.

Da die Öffnung der Hüttmannstraße für die Vermeidung von negativen Auswirkungen in bestehenden Verkehrsräumen insbesondere im Umfeld des Plangebietes sinnvoll und dementsprechend zu erwarten ist, werden mit den im Lärmimmissionsschutzgutachten prognostizierten Verkehrslärmentwicklungen gerechnet. Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich die nachfolgende Festsetzung für betroffene Bereiche entlang der Hüttmannstraße getroffen. Die Beschreibung und Beurteilung des zu erwartenden Verkehrslärms außerhalb des Plangebietes und der damit verbundenen möglichen Beeinträchtigung erfolgt im Kapitel VIII.3.2.1 der Begründung (Umweltbericht).

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit entsprechendem 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 für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Schalldämmmaß für Büroräume
	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
III	35	30

Für Schlafräume mit Fenstern im Lärmpegelbereich III sind schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Im Plangebiet sollten auch bei einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) in Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme eingebaut werden, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

2.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

Um eine Mindesteingrünung der Vorgärten, die für die Gestaltung des Straßenraumes eine besondere Bedeutung aufweisen, zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan hierfür besondere Gestaltungsregeln vor.

Im Bebauungsplan wird demnach textlich festgesetzt, dass Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Ein Vorgarten ist dabei die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Im Bebauungsplan wird zusätzlich festgesetzt, dass Standplätze für Abfallbehälter einzufassen und dauerhaft zu begrünen sind.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs.1 Nr. 1 BauO NW)

In den reinen Wohngebieten WR 1, 2, 5, 6 und 7 werden gemäß der bestehenden baulichen Gestaltung der darin vorhandenen Bestandes Satteldächer festgesetzt. In diesen Baugebieten sind langfristig aufgrund der mehrheitlich kleinteiligen Eigentümerstruktur keine umfangreichen baulichen Veränderungen zu erwarten. Folglich werden die gestalterischen Vorgaben des Bestandes, der in diesem Fall fast ausschließlich Satteldächer aufweist, im Bebauungsplan übernommen. Damit soll auch gewährleistet

werden, dass sich vereinzelte Zwischenbauten in bestehenden geschlossenen Bauzeilen im Falle eines Rück- und Neubaus in die benachbarte Bebauung wieder einfügen.

Für die geplanten Punkthäuser in den reinen Wohngebieten WR 3, 4 und 8 werden Flachdächer festgesetzt. Die Neubaumaßnahmen sollen generell durch ihre besondere und moderne Architektur sich von der Bestandsbebauung unterscheiden, damit die innovative städtebauliche Entwicklung in einem von dichter und geschlossener Bestandsbebauung geprägtem Stadtteil erkennbar wird. Dabei soll jedoch der vom Bestand vorgegebene städtebauliche Rahmen nicht vernachlässigt werden. Dazu leisten einige bereits oben aufgezeigte Festsetzungen, wie die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, einen Beitrag.

Im allgemeinen Wohngebiet werden ebenfalls als Dachform Flachdächer festgesetzt. Die geplante Bebauung in diesem Baugebiet soll in einer ähnlichen Architektur wie die von den geplanten Punkthäusern errichtet werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet WR 9 für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig sind. Die Festsetzung der Dachform gewährleistet ein Einfügen in die umgebenden und insbesondere der unmittelbar nördlich an das jeweilige Baugebiet angrenzenden Bebauungsstrukturen.

Des Weiteren wird textlich festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung und mit der gleichen Gestaltung, Oberflächenstruktur, Farbgebung der Außenwände auszuführen sind. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform, Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung und Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände zu übernehmen. Die Festsetzung dient dem Ziel, unterschiedliche Gestaltungsformen zusammenhängender Hauptbaukörper zu vermeiden, die in der Gesamtheit negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben können.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass Satteldächer nur symmetrisch gleichhüftig zulässig sind. Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauen/Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

Als Ausnahmeregelung wird textlich festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 1 m überschritten werden darf. Die Festsetzung dient der Steuerung der Entwicklung erforderlicher haustechnischer Anlagen wie Lüftungseinrichtungen und Aufzugsüberfahrten, welche die Gestaltung der Dachlandschaft auf Flachdächern ohne Regulierung nachhaltig stören können.

Zudem wird textlich festgesetzt, dass die erforderlichen haustechnischen Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser in einem Mindestabstand von 2 m von der Dachvorderkante zu errichten sind, um die Sicht auf diese Anlagen vor allem aus dem öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Als textliche Festsetzung wird im Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur mit Flachdächern zulässig sind.

2.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass Einfriedungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig sind. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen ist der Sichtschutz zwischen Terrassen ausgenommen.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken und die Beschränkung von Zäunen zur öffentlichen Verkehrsfläche und Grünfläche leisten hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

2.4 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

Im Plangebiet können aufgrund des Gefälles des Geländes in Richtung Norden und der Tiefgaragenplanung Höhenunterschiede entstehen, die im Rahmen der baulichen Umsetzung auszugleichen wären. Um einen unattraktiven Eindruck für das Siedlungsbild durch steinerne und in der Höhenabwicklung durch hohe Stützmauer abgefangene Versprünge zu vermeiden, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass Stützmauern oder Gabionen generell nur mit einer Höhe geringer als ein Meter zulässig sind. Höhere Geländeunterschiede können mit einer Kombination aus Stützmauer/Gabionen, ergänzt durch eine aufsitzende Böschung, bewältigt werden.

Aus gestalterischer Sicht sind Geländeunterschiede, die im Übergangsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche überwunden werden sollen, nur durch Böschungen oder Gabionen herzustellen. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus sind Gabionen besonders sinnvoll. Gabionen sind zwar in der Anschaffung kostspieliger als bspw. L-Stützmaurelemente, neigen aber im Gegensatz dazu weniger zur Verunreinigung z.B. durch Graffiti-Sprayer. Dadurch sinkt der Pflegeaufwand für Gabionen auf langer Sicht.

3. Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus sowie geringfügig im Einwirkungsbereich (25 m-Radius) einer südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen ehemaligen Tagesöffnung des Bergbaus. Demzufolge erfolgt im Bebauungsplan die Kennzeichnung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den durch Signatur gekennzeichneten Flächen damit zu rechnen ist, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Die maximale Lageungenauigkeit des Verlaufs des oberflächennahen Bergbaus von ± 25 m wird durch die entsprechend großzügigere Kennzeichnung der vom Bergbau betroffenen Flächen in der Planzeichnung berücksichtigt.

Die ehemalige Tagesöffnung liegt ca. 24 m südlich außerhalb des Plangebietes. Der in das Plangebiet geringfügig hineinragende Bereich der ehemaligen Tagesöffnung berücksichtigt die maximal angenommene Lageungenauigkeit von ± 25 m um den vermuteten Standort der Tagesöffnung. Der betroffene Bereich liegt innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Die Hochspannungsfreileitung mit dem erforderlichen Schutzstreifen von 29,50 bzw. 31,00 m wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Ergänzend wird in der nachrichtlichen Übernahme darauf hingewiesen, dass von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer /Bauherrn zuzusenden sind. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Des Weiteren dürfen im Schutzstreifen der Leitung nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. Höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, sind in ihren Endwuchshöhen gestaffelt anzupflanzen.

5. Hinweise

5.1 Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Zu den Verkehrsauswirkungen:

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ in Essen-Altendorf, Runge + Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, Düsseldorf, November 2009

Zur Hochspannungsfreileitung:

Berechnung der elektrischen und magnetischen Felder im Umfeld der Hochspannungsfreileitung, Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 24.11.2009

Zu den Lärmauswirkungen:

Lärmimmissionsschutzgutachten für den B-Plan „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ in Essen-Altendorf, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 20.04.2010

Zur Landschaft:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan-Entwurf 18/08 „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ in Essen-Altendorf, ökoplan, Essen, Mai 2010

Zum Artenschutz:

Artenschutzprüfung zum B-Plan-Entwurf 18/08 „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ in Essen-Altendorf, ökoplan, Essen, Mai 2010

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens:

Untersuchung des Bodens auf Versickerungsfähigkeit, Umweltamt der Stadt Essen, Fachbereich Geologie, 14.02.2011

Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

5.2 Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318)“.

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

5.3 Stadtumbaugebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Rat der Stadt am 22.06.2005 durch Beschluss festgelegten Stadtumbaugebietes „Bochold/Altendorf-Nord“. Vor diesem Hintergrund sind die für das Stadtumbaugebiet formulierten Zielsetzungen im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. So geschehen und zu entnehmen in Kapitel II der Begründung.

5.4 Umgang mit Bodendenkmälern

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

5.5 Umgang mit Niederschlagswasser

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis 7 und im allgemeinen Wohngebiet findet die Regelung des § 51a Landeswassergesetz keine Anwendung, da die Grundstücke innerhalb dieser Baugebiete vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Straßenflächen ist infolgedessen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

Für die reinen Wohngebiete WR 8 und 9, die Flächen umfassen, die auf Grundlage des Bebauungsplans erstmals bebaut werden, ist die Anwendung des § 51 a LWG zu konstatieren und eine entsprechende Prüfung nachstehend erfolgt.

Zur Untersuchung des Bodens auf Versickerungsfähigkeit im Bereich der reinen Wohngebiete WR 8 und 9 erfolgten am 26.01.2011 drei Feldversuche mit dem Doppelzylinder-Infiltrometer durch das Umweltamt. Ein Versuch fand in einem 0,15 m tiefen Schurf statt, die beiden anderen Versuche erfolgten direkt an der Geländeoberfläche. Versuche in tieferen Schürfen erfolgten nicht, da geologische Aufnahmen von Bohrprofilen aus dem Umfeld auch in tieferen Bereichen keine besseren Versickerungsraten erwarten lassen. Bei dem Versuch im 0,15 m tiefen Schurf und bei einem der Versuche an der Geländeoberfläche waren die Versickerungsraten so gering, dass sie nicht messbar waren. So lieferten diese Versuche bei einer jeweiligen Wasserstandsdifferenz von 0,000 m innerhalb eines Zeitraumes von jeweils 1 Stunde und 45 Minuten Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) von 0 m/s. Der andere Versuch an der Geländeoberfläche ergab nach 1 Stunde und 45 Minuten eine Wasserstandsdifferenz von 0,5 mm. Daraus ergibt sich ein k_f -Wert von 6×10^{-8} m/s. Im Ergebnis lieferten die durchgeführten Feldversuche k_f -Werte kleiner oder gleich 6×10^{-8} m/s. Über Versickerungsmaßnahmen kann somit keine Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der reinen Wohngebiete WR 8 und 9 erfolgen.

Gem. § 51a LWG wurde des Weiteren auch die Möglichkeit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers der reinen Wohngebiete WR 8 und 9 in ein vorhandenes Gewässer geprüft. Das nächstgelegene Gewässer, der Sälzerbach, befindet sich in mindestens 150

m Luftlinienentfernung zu den betroffenen Wohngebieten. Auf der potentiellen Leitungstrasse zum Sälzerbach befindet sich der Damm der ehemaligen Anschlussbahn Phönixhütte, der einen Kanalbau erschweren bzw. nur mit besonderem baulichen Aufwand zulassen würde. Darüber hinaus wären auf der langen Zuflussstrecke, um im Freispiegel entwässern zu können, eine erhebliche Trassentiefe erforderlich, die im Dammbereich und im sonstigen Gelände mit erheblichen Erdarbeiten verbunden ist. Die Länge und die Tiefe der Kanalstrecke sowie die topographische Situation führen insgesamt dazu, dass ein Kanalbau nur mit hohen finanziellen Kosten möglich ist. In Bezug auf die Anzahl der zu entwässernden Wohngebäude ist zudem zu konstatieren, dass ein Kanalbau zur ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers der reinen Wohngebiete WR 8 und 9 in den Sälzerbach unverhältnismäßig und unwirtschaftlich zu bewerten ist. Positiv zu erwähnen ist, dass sich die Flächen entlang der potentiellen Leitungstrasse im Eigentum der Stadt Essen befinden und somit Grunderwerbskosten bzw. Kosten für Nutzung fremder Grundstücke entfallen. Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Möglichkeit einer ortsnahen Einleitung des auf den Dachflächen und befestigten Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers der reinen Wohngebiete WR 8 und 9 in den Sälzerbach keine wirtschaftlich umsetzbare Option für einen ökologischen Umgang mit Niederschlagswasser darstellt.

Da die Beschaffenheit des Bodens in den reinen Wohngebieten WR 8 und 9 die Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässt und eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, den Sälzerbach, nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Straßenflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

Vor dem Hintergrund eines ökologischen Umgangs mit Niederschlagswasser ist es dennoch wünschenswert, wenn Niederschlagswasserabkopplungsmaßnahmen in Verbindung mit einer Einleitung in den geplanten See im Plangebiet stattfinden.

5.6 Einleitung von Grundwasser

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

5.7 Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 07/2.01 „Verfüllung Hagenbecker Bahn/Jahnplatz/Griepersstr.“ und 07/2.04 „Verfüllung Rüsselstraße“ sowie unter der Ordnungsnummer 1.985 „ehem. Bahntrasse“ erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen. Entsprechende Gutachten und Untersuchungsergebnisse zu den dargestellten Flächen liegen beim Umweltamt vor und können dort eingesehen werden.

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen zur Verwertung bzw. Beseitigung gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AW-Abfallverzeichnis-Verordnung) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führen eines Abfallregisters).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

5.8 Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

5.9 Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (>80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen bei der Abteilung für Allgemeine Gefahrenabwehr des Ordnungsamtes (St.A. 32-2-1) unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

5.10 Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zusetzen bzw. zu ersetzen.

5.11 Bergbau

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI, dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld FRIOS und dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld Amalie I. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer ThyssenKrupp Real Estate zu richten.

5.12 Entnahme von Grundwasser

Für die Erstbefüllung der geplanten Seefläche ist eine größere Grundwassermenge erforderlich. Nach Vorliegen detaillierter Entnahmemengen ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen. Je nach Entnahmemenge ist zu entscheiden, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis durch Grün und Gruga Essen zu beantragen ist.

VII. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche (m ²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	110.980
Nettobauland <small>Gesamt</small>	39.810
Bestand (Wohnen)	21.320
Geplant (Wohnen)	18.230
Sonstige Nutzung	260
Grünflächen <small>Gesamt</small>	50.160
Öffentliche Grünflächen	49.030
- geplante Seefläche	20.310
Spielplatz	1.130
Erschließung <small>Gesamt</small>	21.010
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	8.890
ÖV mit besonderer Zweckbestimmung	12.120

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Das ca. 11,1 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Essener Innenstadt und im Norden des Stadtteils Altendorf im Übergangsbereich zum Freiraum Niederfeld und zum Stadtteil Bochohd. Es umfasst im Wesentlichen bestehende dichte Bebauungsstrukturen im Süden und einen Teil des Freiraums Niederfeld im Norden, der überwiegend von vorhandenen, kleinteilig strukturierten Kleingartenanlagen geprägt ist. Mittig in ost-westlicher Richtung verläuft die Bahndammtrasse der ehemaligen Rheinischen Bahn.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sieht der Bebauungsplan neben dem Erhalt vorhandener Wohnbebauungen auch neue Wohnbebauung vor. Die neue Wohnbebauung soll überwiegend über die Wiedernutzung einiger, heute bereits bebauter und im Wege des Rückbaus frei werdender Flächen realisiert werden. Im Norden des Plangebietes soll ein See entstehen, der in eine große Grünanlage integriert wird. Zu diesem Zweck sollen die Kleingartennutzungen in diesem Bereich aufgegeben werden. Südlich des geplanten Sees an der heutigen Rüsselstraße ist eine Promenade mit zwei Plätzen vorgesehen. Dafür soll der heutige Bahndamm der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn in diesem Bereich abgetragen werden. Der geplante überörtliche Rad- und Wanderweg auf der umgebauten Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn soll das Plangebiet mittig in ost-westlicher Richtung durchqueren. Östlich des Sees sollen an der Holtener Straße weitere Wohnbebauungen entstehen, die die vorhandene Bebauungsstruktur nordöstlich des Plangebietes nach Süden ergänzen.

Der Bebauungsplan soll entsprechend den Entwicklungszielen im Wesentlichen Wohngebiete, öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) und Grünanlagen festsetzen. Neben der Festsetzung v. a. von Wohngebieten und Verkehrsflächen auf Flächen, die erstmalig zu baulichen Zwecken in Anspruch genommen werden sollen, sind auch Festsetzungen vorgesehen, die bestehende Wohnbebauungen und Verkehrsflächen in ihrem Bestand bestätigen oder die auf bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen eine neue bauliche Nutzung ermöglichen.

Der Bebauungsplan soll mit den entsprechenden Festsetzungen und Regelungen einen Beitrag für Stadtteilaufwertung, neue und bedarfsgerechte Wohnqualität, Wohnen am Wasser und Wohnen im Grünen mitten in der Stadt Essen leisten.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

- in Absatz 2 die sog. „Bodenschutzklausel“: sparsamer u. schonender Umgang mit Grund und Boden;
und
- in Absatz 3 die Eingriffsregelung: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festsetzungen oder Verträge).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert gleichlautend wie das Landschaftsgesetz (LG NRW) in § 1 als Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass u. a. die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf Dauer gesichert ist. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (jeweils § 2 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG u. LG NRW).

Zur Beurteilung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes sind die ‚Verordnungen 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- und Richtwerte bieten Hinweise darauf, ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen vorliegen.

Zur Beurteilung der Luftqualität sind die ‚Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft‘ sowie die oben genannten Verordnungen einschlägig. Diese dienen dem Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist Teil einer Grün-/Freifläche mit bioklimatisch günstigen Eigenschaften. Planerisches Handeln ist hier unter dem Gesichtspunkt der Sicherung/Erhaltung der bestehenden günstigen lokalklimatischen Ausprägung und als Planungsvorgabe zur Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

In der Klimaanalyse der Stadt Essen, Dez. 2002, sind für das hier vorliegende Klimatop ‚Parkklima‘ folgende wesentliche Umweltqualitätsziele formuliert:

- Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Grün-/Parkanlagen als wertvolle Ausgleichsräume und wohnumfeldnahe Erholungsräume mit günstigen bioklimatischen Eigenschaften;
- Keine Ansiedlung bodennaher Emittenten.

Das südliche Verfahrensgebiet ist bereits intensiv baulich genutzt und durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie eine sparsame Grünausstattung geprägt. Zur Milderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite sind in der Klimaanalyse Stadt Essen für den hier vorliegenden Siedlungsflächentyp Stadtklima folgende wesentliche Umweltqualitätsziele formuliert:

- Aufwertung der Blockinnenhöfe, insbesondere Entwicklung eines angenehmen Klimas durch Begrünung;

- Erhaltung und Entwicklung der unversiegelten und begrünten Freiflächen – Rückbau und Begrünung der Straßenräume;
- Reduzierung der Individualverkehre und Minderung der Hausbrandemissionen.

Darüber hinaus zu berücksichtigen sind die Ziele

- des Bundes-Bodenschutzgesetzes,
- des Wasserhaushaltsgesetzes,
- des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- des Aufstellungsbeschlusses eines Landschaftsplans,
- der „WEN-“ und „BEN“-Programme.

Die für den konkreten Planungsraum und das Vorhaben in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen relevanten Ziele sowie die einzelnen herangezogenen und angewendeten Bewertungs- und Beurteilungsmaßstäbe werden im folgenden Kap. VIII.3 bei der „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ unter den jeweiligen Schutzgüter abgehandelt.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen und der bauleitplanerischen Abwägung, die hinsichtlich der Umweltbelange untereinander im anschließenden Kapitel VIII.3.5 zusammengefasst ist. Ob und inwieweit die Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt worden sind, wird in Kapitel „Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte“ der Begründung dargelegt.

Es wird zur Gewährleistung der Nachvollziehbarkeit noch mal darauf hingewiesen, dass die Ausbaumaßnahme der ehemaligen Rheinischen Bahn zu einem überörtlichen Rad- und Wanderweg planungsrechtlich um ein vom Bebauungsplan unabhängiges Einzelverfahren handelt. Die Ausbaumaßnahme erfordert als Voraussetzung für die bauliche Umsetzung keinen rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich des Plangebietes. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dieser Ausbaumaßnahme im Rahmen dieses Einzelverfahrens und unabhängig vom Bebauungsplan. Die Umweltauswirkungen dieser Ausbaumaßnahme stellen keinen obligatorischen Bestandteil des Umweltberichtes dar. Die Planung und die bauliche Umsetzung des Ausbaus der Rheinischen Bahn zu einem Rad- und Wanderweg liegen in der Verantwortung des RVR.

Der im bisherigen Geltungsbereich des noch gültigen Durchführungsplans 101/2 liegende südwestliche Teil des Plangebietes (Bereich zwischen Grieperstraße, Hüttmannstraße, Weuenstraße, Rüsselstraße) wird von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG ausgenommen, da hier lediglich der heutige Bestand planungsrechtlich bestätigt wird.

Das südöstliche Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des noch gültigen Durchführungsplanes 101/4. Weiterhin ist das nordöstliche Plangebiet zu den jeweiligen ehemaligen Bahndämmen Bestandteil des für diesen Bereich noch gültigen Bebauungsplanes 10/68 „Holtener Straße/ Niederfeldstraße“. Innerhalb der Geltungsbereiche rechts-gültiger Bebauungspläne gelten gemäß § 1a BauGB folgende Grundsätze: Bei einer Änderung bestehender Baurechte ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen der bundesnaturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist daher grundsätzlich die Qualität der bestehenden Planung, also der Soll-Zustand, zu berücksichtigen und nicht die Qualität des tatsächlichen Ist-Zustands. Hiervon ausgenommen ist wiederum der südliche

Randbereich des Bebauungsplanes 10/68, der innerhalb des Plangebietes des hiesigen Bebauungsplanes liegt: Für dieses Teilgebiet mit der bisherigen Festsetzung „Öffentliche Wegefläche“ wurde die Genehmigung mit Verfügung vom 14.11.1969 durch die Landesbaubehörde Ruhr versagt.

Ergänzend zu den in § 14 Absatz 2 und 3 BNatSchG (neu) geregelten Fällen soll im novellierten Landschaftsgesetz wie bisher „die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung (Natur auf Zeit)“, nicht als Eingriff gelten. Für den teilweise innerhalb des geplanten Sees liegenden Dammkörper der ehemaligen Anschlussbahn trifft diese Regelung nicht zu, da sich auf dem Damm bereits eine neue Nutzung (Weg) etabliert hat. Für den betroffenen Abschnitt des Bahndammes wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zugrunde gelegt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes weist insgesamt eine starke anthropogene Überformung auf. Das Plangebiet umfasst bereits baulich intensiv genutzte Flächen im Süden und einen Freiraum im Norden, der fast ausschließlich durch kleingärtnerische Nutzung charakterisiert ist.

Das Plangebiet umfasst keine Schutzgebiete bzw. -objekte nach BNatSchG und LG NW, wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete. Allerdings besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Landschaftsplan.

Im Freiraum sind einzelne Gehölzbestände vorzufinden, die aufgrund der kleingärtnerischen Nutzung in der Mehrzahl gepflegt werden. Zusammenhängende Gehölzbestände sind fast ausschließlich entlang der Dammböschungen der ehemaligen Hagenbecker Bahn und der ehemaligen Anschlussbahn Phönixhütte zu beobachten. Die Gehölzbestände tragen zur Abkühlung des Gebietes bei und führen zu einer Verbesserung des Kleinklimas. Wald im Sinne des Gesetzes liegt nach Mitteilung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW im Plangebiet nicht vor.

Der Freiraum Niederfeld ist Verbandsgrünfläche des Regionalverbands Ruhrgebiet (RVR). Der RVR sichert Freiräume im Ruhrgebiet als Träger öffentlicher Belange insbesondere mit den Zielsetzungen, die Qualität der Freiräume im Hinblick auf ihre ökologische und soziale Funktion zu verbessern und ihre Ausgleichsfunktion für den besiedelten Bereich zu erhalten.

Im Bereich des Freiraums befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Mit großer Wahrscheinlichkeit handelt es sich hierbei um Altablagerungen.

Im Bereich der baulich intensiv genutzten Flächen des Plangebietes herrscht ein stark beeinträchtigter Umweltzustand. Die hohe Versiegelung trägt maßgeblich u. a. dazu bei, dass Vegetation zurückgedrängt wird, die Erwärmung des lokalen Klimas zunimmt und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Allerdings sorgen vereinzelte hochstämmige Bäume entlang der Straßen und in den Hinterhöfen für eine Abmilderung der negativen Auswirkungen der hohen Versiegelung. Einige Freiflächen in den Zwischenräumen der Bebauungen leisten zusätzlich einen Beitrag zur Verbesserung des Umweltzustandes.

In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Essen ist für den bereits baulich intensiv genutzten südlichen Planbereich das Klimatop ‚Stadtklima‘ dargestellt. Geprägt wird dieser Strukturtyp durch mehrgeschossige geschlossene Bebauung

mit wenig Grünflächenanteile. Bei starker Aufheizung tagsüber ist die nächtliche Abkühlung sehr gering. Dadurch entsteht gegenüber der Umgebung ein Wärmeinseleffekt mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit.

In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse Essen ist der hier zu betrachtende Planbereich der Raumkategorie ‚Lastraum der dichten Stadtbebauung – Sanierungszone I‘ zugeordnet und weist damit insbesondere in Verbindung mit einer sensiblen wohnbaulichen Nutzung die höchste Handlungs- und Planungspriorität auf.

Zur Abmilderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite werden in der Klimaanalyse folgende Planungshinweise gegeben:

- Ausdehnung der Innenhofbegrünung;
- Aufwertung des Straßenraumes und Steigerung der Aufenthaltsqualität durch großkronige, Schatten spendende Bäume und Begrünung der Fassaden;
- Offenhalten der Übergangsbereiche zu den Freiräumen; bestehende Baulücken nicht schließen.

Für den Freiraum im Norden des Verfahrensgebietes, der größtenteils durch eine Kleingartennutzung zu charakterisieren ist, ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse das Klimatop ‚Parkklima‘ ausgewiesen. Bei diesem Strukturtyp bewegen sich die klimatischen Verhältnisse/Ausprägungen zwischen dem eines Freilandklimatops und dem eines Waldklimatops. Kennzeichnend für Parkklimatop sind ein gedämpfter Tagesgang der Lufttemperaturen und der Windgeschwindigkeiten, lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten sowie eine bioklimatische Wohlfahrtswirkung durch geringe thermische Belastung während des Tages. Darüber hinaus erfüllen Parkklimatope die Funktion der Luftreinigung.

In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse Essen ist der Freiraum der Raumkategorie ‚Ausgleichsraum; Städtischer Grünzug – Klimaschutzzone A‘ zugeordnet. Aufgrund der vielfältigen Funktion wie z.B. Temperaturabsenkung, Feuchteanreicherung, Frischluftzufuhr, Puffer Bildung zu angrenzenden Lasträumen, Klimaoase sowie Nähe zum Wirkraum unterliegen die Klimaschutzzonen A der höchsten Schutzbedürftigkeit.

Für den hier vorliegenden Klimatop Parkklima werden in der Klimaanalyse die folgenden Planungshinweise gegeben:

- Erhalt der noch vorhandenen Freiräume als wertvolle Ausgleichs- und wohnumfeldnahe Erholungsgebiete mit günstigen bioklimatischen Eigenschaften;
- Nach Möglichkeit Ausbau und Vernetzung isolierter Park-/Freiflächen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität stehen somit nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der von Kfz-Verkehr verursachten Luftbelastung durch Stickstoffoxide, Benzol und Russ hat sich kein Straßenabschnitt im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft im Rahmen der vom KVR (jetzt RVR) 2003 abgeschlossenen Untersuchungen im Essener Stadtgebiet zur Durchführung/Umsetzung des § 40 Abs. 2 BImSchG (trat am 13.07.2004 außer Kraft) als kritisch belastet oder auffällig herausgestellt.

Auch in den Untersuchungen des LANUV zum Luftreinhalteplan Ruhrgebiet sind weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes Grenzwertüberschreitungen identifiziert worden.

Als natürlicher Ungunsthfaktor ist die Lage des Verfahrensgebietes am südlichen Rand der Emscherniederung und damit in einem Kaltluftsammlgebiet zu nennen. In dieser weiten Depression können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen mit Neubildung

aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit der Gefahr von Schadstoffakkumulationen in den Boden nahen Luftschichten bewirken.

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

3.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Mit dem Rückbau von bestehenden Wohnungen werden Bewohner veranlasst, ihre Behausung aufzugeben. Dadurch entstehen aufgrund des erforderlichen Umzugs für Bewohner Unkosten. Ggf. werden alte und gewohnte Nachbarschaften und das gewohnte soziale Umfeld aufgegeben. Die betroffenen Bewohner werden jedoch auf Wunsch im Rahmen eines Umzugsmanagements in andere mindestens gleichwertige Wohnungen der Allbau AG mit gleichen oder sogar günstigeren Mietpreisen im näheren Umfeld des Plangebietes umgesiedelt. Dadurch sollen die Umzugsbelastungen für betroffene Bewohner vermieden bzw. abgemildert werden.

Die ersatzlose Aufgabe des Spielbereichs mit Bolzplatz „Im Klipp“ führt zu einem Verlust eines Spielbereiches in Wohnnähe für Jugendliche und Kinder. Eine ausreichende Versorgung mit Spielbereichen dieser Art im Gebiet ist dennoch gegeben:

Innerhalb des von Barrieren für Schulkinder umgebenen Bereichs Hausbergstraße/Helenenstraße, Altendorfer Straße, Schölerpad und Bocholder Straße befinden sich 4 B-Spielbereiche, einer davon innerhalb des Plangebietes, sowie 6 A-Spielbereiche, von denen der innerhalb des Plangebietes liegende Spielbereich „Im Klipp“ künftig entfallen soll. In vier dieser sechs Spielbereiche ist ein Bolzplatz integriert, zu einem weiteren gehört eine Ballspielwiese. Außerhalb der oben genannten Barriere, aber in nur ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet, gibt es ferner einen weiteren Bolzplatz. Im Umfeld sind zudem weitere Spielmöglichkeiten entstanden: In dem im Jahr 2009 fertig gestellten Krupp-Park Nord (ca. 800 m Fußweg) sind vielfältige Spielmöglichkeiten, u. a. eine Multifunktionsfläche, angelegt worden. An der Gesamtschule „Bockmühle“ soll ein DFB-Minispielplatz (ca. 1.000 m Fußweg südwestlich des Plangebietes) neu entstehen. Darüber hinaus verbessert der Bebauungsplan die Erreichbarkeit des A-Spielbereichs „Jahnplatz“ (mit Bolzplatz) von Süden. Damit ist – auch bei Entfall des Spielbereichs „Im Klipp“ – weiterhin eine Erreichbarkeit von A- und B-Spielbereichen sowie von Bolzplätzen für die umgebende Wohnbebauung gegeben. Auch der flächenmäßige Bedarf an A-Spielbereichen innerhalb der oben genannten Barriere für Kinder wird weiterhin mehr als gedeckt.

Für die Planung des Sees werden Kleingartennutzungen aufgegeben. Mit der Bereitstellung von Ersatzland und der Leistung von finanziellen Entschädigungen sollen die durch die Planung verursachten negativen Auswirkungen auf die Kleingärtner minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Das Plangebiet wird von einer 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung durchquert. Der RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW – V-3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007 (Abstandserlass 2007) empfiehlt in Anhang 4 bei 380 kV-Hochspannungsfreileitungen einen Schutzabstand von 40 m bis zur Begrenzungslinie der zu schützenden Gebiete. Zu schützende Gebiete sind Gebäude oder Grundstücke, wo sich Personen längere Zeit aufhalten können. Der Schutzabstand von 40 m gilt jedoch bei einer vorhandenen magnetischen Flussdichte von 10 µT (Mikrotesla) und einem vorhandenen elektrischen Feld von 1,5 kV/m. Berechnungen seitens der Amprion GmbH (vormals RWE Transportnetz Strom GmbH) im Bereich des Plangebietes

haben ergeben, dass in einem Abstand von 30 m beidseitig zu der Hochspannungsfreileitung in einer Höhe von 1 m mit maximal 0,6 kV/m für das elektrische bzw. maximal 7,5 μT für das magnetische Feld und in einer Höhe von 4 m mit maximal 0,7 kV/m für das elektrische und maximal 9,0 μT für das magnetische Feld zu rechnen ist. Das Berechnungsergebnis zeigt, dass sogar bei einem Abstand von 30 m die kritischen Werte, die eigentlich dem 40 m Schutzabstand zugrunde liegen, nicht erreicht werden. Die berechneten Werte lassen sogar zu, in einem gewissen Umfang ggf. einen geringeren Schutzabstand als 30 m vorzusehen. Vor dem Hintergrund des Berechnungsergebnisses ist festzustellen, dass im Plangebiet sowohl die geplanten als auch nahezu vollständig die bestehenden Wohngebäude sich außerhalb des Beeinträchtigungsbereiches befinden.

Um die potentiellen und bestehenden Lärmquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf ihre mögliche Beeinträchtigung hin zu untersuchen, wurde das Büro afi, Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, beauftragt, ein Lärmimmissionsschutzgutachten zu erarbeiten. Das Gutachtenergebnis liegt der Verwaltung vor und ist im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Als potentielle Lärmemissionsquellen im Umfeld lassen sich ein vorhandener Sportplatz und Bolzplatz nördlich des Plangebietes identifizieren. Das Gutachten stellt fest, dass in den Bereichen der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnnutzungen aufgrund ihrer Abstände zum Sportplatz und Bolzplatz die Richtwerte des 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden. Eine gesundheitsschädliche Lärmbeeinträchtigung durch den vorhandenen Sportplatz und Bolzplatz kann somit ausgeschlossen werden.

Im gesamten Plangebiet werden durch die Anlage neuer Straßen und Parkplatzanlagen die hierfür zugrunde zu legenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete an allen Fassaden der Plan- und Bestandsbebauung eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel liegen jeweils im Bereich der geplanten Parkplatzanlage an der Holtener Straße. Die Schallausbreitungsrechnung für die Kleingartenanlage nördlich der geplanten Verkehrsverbindung zwischen Bülsebeckstraße und Grieperstraße ergibt tags Unterschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV (Beurteilung als Mischgebiet).

Da durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen im vorhandenen Erschließungsnetz die innere Verkehrsführung des Plangebietes und des näheren Umfeldes beeinflusst wird, sind Auswirkungen auf das äußere Straßennetz möglich. Zur Vermeidung der zusätzlichen Belastungen, insbesondere des Knotenpunktes Altendorfer Straße/Helenenstraße, wird im Verkehrsgutachten als Maßnahme empfohlen, die Hüttmannstraße zwischen der Markscheide und Niederfeldstraße für den durchfahrenden Kfz-Verkehr zu öffnen, weil dadurch der Quell- und Zielverkehr über die Hüttmannstraße abgewickelt werden kann (s. Kapitel V.3). Folglich besteht die Möglichkeit, dass im Zuge der Neuverteilung der Verkehre im und am Plangebiet durch die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Hüttmannstraße und auf anderen Straßen bereichsweise der Verkehrslärm und somit die mögliche Beeinträchtigung zunehmen kann. Die Untersuchung des Lärmimmissionsschutzgutachtens hat hierfür Folgendes ergeben:

Im Plangebiet liegen in 2 m über Grund Beurteilungspegel in nahezu allen potentiellen Außen- / Terrassenbereichen der Gebäude (Bestand und Planung) von kleiner 50 dB(A) vor. Ausnahme sind Außenbereiche der Gebäude an der Hüttmannstraße, sofern sie Sichtverbindung zu dieser haben. Dort betragen die Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A). Der hierfür zugrunde zu legende Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags von 50 dB(A) für reine Wohngebiete wird damit nur im südlichsten Teil

des Plangebietes angrenzend an die Hüttmannstraße um bis zu 3 dB überschritten (Eckhaus Hüttmannstraße/Markscheide bzw. je nach Anlage der Außenbereiche). Zur Relativierung dieser Überschreitung sollen die folgenden Hinweise dienen:

Der Gesetzgeber geht bei Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Orientierungswerten von 55 dB(A) von Pegeln aus, bei denen ebenfalls noch gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Dieser Orientierungswert von 55 dB(A) für Außen- / Terrassenbereiche wird in dem hier vorliegenden Wohngebiet überall weit unterschritten. Die anerkannte Rechtsprechung geht ab einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts von Gesundheitsgefährdungen durch Verkehrslärm aus. Der Stand der Forschung sieht Gesundheitsgefährdungen bereits bei einem Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) und 55 dB(A) nachts (Umweltgutachten 2004 des SRU des Deutschen Bundestages, S. 330). Auch die vom Sachverständigenrat aufgeführte Zumutbarkeitsgrenze von 59 dB(A) tagsüber für Wohngebiete (Umweltgutachten 2004 des SRU des Deutschen Bundestages, S. 321), ab der mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist, wird um 6 dB unterschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) sind daher nicht erforderlich.

An allen Fassaden im Plangebiet, die nicht Straßen oder Parkplätzen zugewandt sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für reine Wohngebiete eingehalten. An den sonstigen Fassaden sind in den meisten Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Die höchsten Überschreitungen sowohl tags wie nachts treten innerhalb des Plangebietes an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude in der Hüttmannstraße auf (Beurteilungspegel tags von 58 dB(A) bis 62 dB(A), nachts von 49 dB(A) bis 52 dB(A)).

Durch Verkehr in der Grieperstraße, Weuenstraße, Markscheide und Niederfeldstraße werden die Orientierungswerte an den straßenseitigen Fassaden tags um bis zu 7 dB und nachts um bis zu 8 dB überschritten. Im Bereich des neu geplanten Parkplatzes Holtener Straße im Norden und des bestehenden Parkplatzes an der Hüttmannstraße im Süden kommt es an den nächstgelegenen Fassaden zu Überschreitungen von bis zu 7 dB tags und 8 dB nachts. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet bereits heute fast an allen Fassaden, die Straßen oder Parkplätzen zugewandt sind, Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm festzustellen sind. Durch die Planung erhöht sich der Verkehrslärm im Plangebiet, von den Ausnahmen Hüttmannstraße und teilweise Niederfeldstraße und Holtener Straße (geplanter Parkplatz) abgesehen, geringfügig. Die Zunahme des Verkehrslärms bleibt überwiegend unter 3 dB (tags). Eine Lärmveränderung bis 3 dB ist für das menschliche Gehör kaum wahrnehmbar, so dass die Zunahme des Verkehrslärms in den jeweiligen Bereichen nicht als vermehrte Lärmbeeinträchtigung empfunden werden dürfte.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm empfiehlt der Gutachter daher für Gebäude im Plangebiet die Festsetzung von passivem Schallschutz. Da die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der Hüttmannstraße zu erwarten sind, werden für die betroffenen Gebäudefassaden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche III mit dem erforderlichen Schalldämmmaß von 35 dB festgesetzt (s. Kapitel VI.1.7).

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet an der Holtener Straße (geplanter Parkplatz) Grieperstraße, Weuenstraße, Markscheide und Niederfeldstraße sind im Vergleich zur Hüttmannstraße geringer und würden in der Regel die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches II mit einem Schalldämmmaß von 30 dB für die betroffenen Fassaden erfordern. Auf eine Festsetzung eines Schalldämmmaßes von 30

dB wird jedoch verzichtet, da diese Anforderungen bei Neubauten schon aufgrund der Energieeinsparverordnung eingehalten werden. Bei betroffenen Bestandsgebäuden mit mangelhafter Außenfassade wird ebenfalls davon ausgegangen, dass die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II eingehalten werden. Bestandsgebäude mit sichtbaren, die Gesamtschalldämmung verschlechternden Mängeln wurden im Plangebiet nicht identifiziert.

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 empfiehlt der Gutachter im Plangebiet auch außerhalb des Lärmpegelbereiches III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafzimmer. Daher wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass im Plangebiet auch bei einem nächtlichen Beurteilungspegel > 45 dB(A) in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme eingebaut werden sollten, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Das Lärmimmissionsschutzgutachten hat darüber hinaus die Verkehrslärmauswirkungen der geplanten Veränderungen im bestehenden Erschließungsnetz innerhalb des Plangebietes, der geplanten neuen Verkehrsverbindung zwischen Bülsebeckstraße und Griepstraße sowie der möglichen Öffnung der Hüttmannstraße auf die Umgebung des Plangebietes bewertet. Es ist festzustellen, dass es im für die Untersuchung zugrunde gelegten Umfeld des Plangebietes bereichsweise zu einer Zu- und Abnahme des Verkehrslärms im Vergleich zur heutigen Situation und bereichsweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für reine Wohngebiete kommen wird. Auffallend ist jedoch, dass fast nahezu in allen für die Bewertung zugrunde gelegten Bereichen außerhalb des Plangebietes bereits heute die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete überschritten werden.

In den meisten von der Zunahme des Verkehrslärms betroffenen Bereichen außerhalb des Plangebietes ist festzustellen, dass die Zunahme des Verkehrslärms weniger bzw. um 3 dB (tags) beträgt. In diesen Fällen kann in den jeweiligen Bereichen davon ausgegangen werden, dass keine nennenswerte Erhöhung der (gefühlten) Lärmbeeinträchtigungen angenommen wird, da nach allgemeinen Erkenntnissen der Akustik das menschliche Ohr Lärmveränderungen erst bei einer Pegeldifferenz von 3 dB wahrnehmen kann. Nur beidseitig auf der Hüttmannstraße und Niederfeldstraße sind bereichsweise deutliche Zunahmen im Verkehrslärm und gleichzeitig deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Die voraussichtlichen Verkehrslärmauswirkungen des Bebauungsplanes bzw. der möglichen Öffnung der Hüttmannstraße zwischen Markscheide und Niederfeldstraße auf die Umgebung des Plangebietes wird an dieser Stelle wie folgt beurteilt:

Grundsätzlich sind Verkehrsmengen von rd. 1.400 Kfz/Tag, wie sie insbesondere für die Hüttmannstraße bereichsweise prognostiziert werden, für Sammelstraßen in hoch verdichteten, zentralen innerstädtischen Lagen, zu denen das Plangebiet und sein Umfeld zugeordnet werden können, in der Regel als üblich anzusehen. Dies zeigen auch die Verkehrsmengen, die heute bereits auf der Amixstraße (1.150 – 2.350 Kfz/Tag) und Griepstraße (400 – 3.250 Kfz/Tag) zu beobachten sind. Dementsprechend kann gefolgert werden, dass der Verkehrslärm in Relation zum Verkehrsaufkommen eine entsprechende Höhe, wie sie innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu prognostizieren ist, aufweisen wird, die ebenfalls als üblich für solche Lagen eingeschätzt werden kann.

Des Weiteren sind für die Beurteilung der Verkehrslärmbeeinträchtigung Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete herangezogen worden, die dazu geführt

haben, dass Überschreitungen bereichsweise sehr hoch ausgefallen sind. Realistischer wäre jedoch die Einstufung der Nutzungen in solchen hoch verdichteten und zentralen Siedlungsbereichen in allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete gem. Baunutzungsverordnung, für die 5 bzw. 10 dB höhere Orientierungswerte gemäß DIN 18005 anzusetzen wären. Folglich wäre die Überschreitung bei einer solchen Einstufung geringer ausgefallen. Die Zugrundelegung der vorhandenen Nutzung als reine Wohngebiete für die Lärmimmissionsschutzuntersuchung zeugt jedoch von der Intention, den Schutzanspruch der betroffenen Bewohner möglichst hoch anzusetzen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind indes keine rechtlich bindenden Vorgaben, bei deren Überschreiten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zwangsläufig nicht mehr gewahrt sind. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist nach den Ausführungen im Beiblatt 1 zur DIN 18005 lediglich "wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen". Dementsprechend können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen sachgerechter Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden; von ihnen darf durchaus abgewichen werden, sofern dies insbesondere städtebaulich und unter Würdigung aller abzuwägenden Belange begründbar ist.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Hüttmannstraße in ihrer ursprünglichen Form eine durchgehend befahrbare Straßenverbindung war, bevor sie hauptsächlich aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der Markscheideschule unterbrochen wurde. Mit der Öffnung derselben Unterbrechung wird gewissermaßen lediglich der ursprüngliche verkehrliche und somit verkehrslärmbezogene Zustand wieder hergestellt. Demzufolge erfüllt die Hüttmannstraße ihre im Erschließungsnetz des betrachteten Gebietes zustehende Funktion als Sammelstraße mit der entsprechenden Kapazität, die prognostizierte Verkehrsmenge und -ströme aufzunehmen und abzuwickeln.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Verkehrsauswirkungen des Bebauungsplanes bzw. der geplanten Änderungen im bestehenden Straßennetz auf die Umgebung des Plangebietes erkannt und untersucht worden sind. Es wird jedoch die Auffassung vertreten, dass die Verkehrsauswirkungen keine gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auslösen werden. Insofern wird die prognostizierte Lärmbeeinträchtigung in dieser hoch verdichteten und zentralen innerstädtischen Lage für Anwohner als zumutbar bewertet. Ein Handlungsbedarf wird vor diesem Hintergrund außerhalb des Plangebietes nicht gesehen. Innerhalb des Verfahrensgebietes werden aufgrund der Möglichkeit der städtebaulichen Optimierung und Neuregelung sowie der Vorsorgepflicht entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet umfasst keine Schutzgebiete bzw. -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen, wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete. Allerdings besteht für den Essener Norden ein Aufstellungsbeschluss für einen Landschaftsplan, der u. a. als Zielsetzung formuliert, dass die Regionalen Grünzüge B und C sowie ein darüber hinausgehendes Freifächensystem im Essener Norden zu sichern sind. Der Bebauungsplan widerspricht dieser Zielsetzung nicht. Mit den geplanten Maßnahmen im Plangebiet (Grünanlage mit See im nördlichen Bereich, Grünzug im südlichen Bereich) wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt. Ebenfalls sind laut Biotopkataster NRW keine schutzwürdigen Biotope von der Planung betroffen.

Wald im ökologischen, d.h. mit einem entsprechenden Bestandsinnenklima, und im rechtlichen Sinne liegt im Plangebiet nicht vor.

Für den im Plangebiet liegenden Teilbereich des Freiraums Niederfeld gibt es einen Ratsbeschluss, der vorsieht, die Fläche im Rahmen des „WEN“-Programms (Waldentwicklungsprogramm Essener Norden) aufzuforsten (WEN 07.01). Dieser Ratsbeschluss ist bis jetzt noch nicht umgesetzt. Das Ziel der Waldentwicklung wird zwar mit den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan aufgegeben. Die Erholungsfunktion, die ein zukünftiger Wald hätte erfüllen können, wird jedoch auch mit den in diesem Bereich geplanten Nutzungen im Bebauungsplan gewährleistet. Ein planerischer Ersatz für diese Fläche innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Das „BEN“-Programm (Begrünung Essener Norden) umfasst ebenfalls mit der „BEN“-Fläche Nr. 32 den o. g. Teilbereich des Freiraums Niederfeld. Das „BEN“-Programm sieht für die betroffene Fläche die Erschließung der Freiflächen entlang des Borbecker Mühlenbachs und zwischen Jahnstraße und Jahnplatz für die Naherholung vor. Der Bebauungsplan widerspricht diesem Ziel nicht. Es ändert sich lediglich die Ausgestaltung der Naherholungsflächen. Zudem wird gegenüber der heute realen Situation eine größere Fläche für die Öffentlichkeit erlebbar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro ökoplan Essen damit beauftragt, einen artenschutzrechtlichen und einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten, um zu prüfen, inwieweit planungsrelevante Tierarten von dem Vorhaben betroffen sein könnten bzw. ob durch das Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Ergebnisse der beiden Fachbeiträge liegen der Verwaltung vor.

In der artenschutzrechtlichen Untersuchung erfolgte zur Ermittlung der für das Gebiet planungsrelevanten Arten die Auswertung bereits vorhandener Daten und Erkenntnisse, insbesondere durch Auswertung des räumlich zugeordneten Messtischblattes (MTB) 4507 „Mülheim an der Ruhr“ des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie durch Befragung von Naturschutzverbänden bzw. ortskundigen Ornithologen.

Zur Einschätzung der gebietsspezifischen Artvorkommen erfolgte eine Potenzialanalyse, indem die bei einer Geländebegehung erfassten Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion betrachtet wurden. Zudem wurden Zufallsbeobachtungen registriert und ausgewertet; eine systematische Erfassung von Arten erfolgte jedoch nicht. Die Entscheidung, ob ein Artenschutzgutachten für ein Planverfahren auf der Grundlage einer Potenzialanalyse oder einer Kartierung bestimmter Artengruppen erfolgt, richtet sich nach den Erfordernissen des konkreten Falles und dem Maßstab der Verhältnismäßigkeit. Sie wird von der zuständigen Landschaftsbehörde nach den Kriterien der Broschüre des MUNLV „Geschützte Arten in NRW“ und des „Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie“ der Europäischen Kommission getroffen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Essen wurde für dieses Planverfahren keine Bestandserfassung von Arten durchgeführt, sondern eine Potenzialanalyse als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Weiterhin wurde geprüft, ob es Anhaltspunkte für das Vorkommen weiterer bemerkenswerter, jedoch nicht planungsrelevanter Arten gibt.

Nach Auskunft der Unteren Landschaftsbehörde liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld keine aktuellen Daten zu Vorkommen planungsrelevanter bzw. bemerkenswerter Arten vor. Auch bei der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet (BSWR) sind keine Erfassungsdaten zu dem Gebiet bekannt. Der NABU hat dort ebenfalls bislang keine systematischen Bestandsaufnahmen durchgeführt; Daten zu faunistischen oder floristischen Fundnachweisen liegen daher nicht vor.

Zur Einschätzung möglicher Vorkommen erfolgte die Auswertung des Messtischblattes (MTB) 4507 „Mülheim an der Ruhr“, in dem das Plangebiet liegt. Für den gesamten Raum des MTB werden als planungsrelevante Arten sieben Fledermausarten, 22 Vogelarten und vier Amphibienarten angegeben.

Als sicher anzunehmen ist die Zwergfledermaus, auch wenn von der Art bislang keine Sichtbeobachtungen oder sonstige Nachweise aus dem Plangebiet vorliegen. Darüber hinaus sind auch Vorkommen der Breitflügelfledermaus nicht auszuschließen, potenzielle Lebensräume bestehen an vorhandenen Gebäuden mit älterer Bausubstanz.

Von den Vogelarten sind als einzige planungsrelevante Arten eventuell der Grünspecht und der Kleinspecht als mögliche Brutvögel in den Gehölzbeständen zu erwarten, von denen jedoch keine aktuellen Nachweise vorliegen. Als bemerkenswerte, jedoch nicht planungsrelevante Art wurde der Gimpel als vermutlicher Brutvogel im Bereich des Grablandes nördlich der Bahntrasse beobachtet.

Von den Amphibien kann ein Vorkommen der im MTB verzeichneten Arten Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Geburtshelfer- und Kreuzkröte nicht sicher ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung für keine der betrachteten planungsrelevanten oder wertgebenden Arten eine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren ist, die ein Verbot des Projektes nach § 44 BNatSchG oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich macht. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände ist nicht erkennbar. Maßnahmen zur Berücksichtigung des Zugriffsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Gebäudekontrolle bzgl. Fledermäuse, Gehölzkontrolle bzgl. Vögel) sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren festzulegen.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden die zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet.

Eingriffsrelevant sind im vorliegenden Fall vor allem die Kleingärten nördlich der Rheinischen Bahn. Neben strukturarmen Gärten kommen untergeordnet gehölzreiche Bereiche vor. Bei den überwiegend nicht gebietstypischen Bäumen handelt es sich um Hölzer mit maximal mittlerem Baumholz. Die relativ strukturarme Kleingartenparzellen an der Südseite des Dammes der Rheinischen Bahn waren zum Kartierzeitpunkt Ende Oktober bereits brach gefallen.

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet in Gestalt eines Spielplatzes, eines Bolzplatzes mit Spielbereich zwischen Amix- und Hüttmannstraße sowie einer Grünanlage nördlich der Rheinischen Bahn besitzen teilweise aufgrund ihrer Ausstattung (z. B. Spielflächen aus Sand, Bolzplatz mit künstlichem Belag), ihrer Nutzungs- bzw. Störintensität und / oder Strukturarmut nur einen relativ geringen bioökologischen Wert. Baumreihen und -gruppen aus alten Platanen und Hybrid-Pappeln (Spielbereich „Im Klipp“) sowie

Baumhecken und Baumgruppen entlang der Erschließung der o. g. Grünanlage stellen die wertbestimmenden Strukturen dar.

Strukturreiche Gehölzbestände (Baum- und Strauchhecken, Gebüsche) aus überwiegend gebietstypischen Arten weisen die Dammböschungen der ehemaligen, als öffentliche Grünfläche eingestuftten Bahntrassen auf. Auf den Böschungen stehen auch die ältesten gebietstypischen Gehölze des Plangebietes (Baum-Weide, Berg-Ahorn) mit starkem bis sehr starkem Baumholz. Bemerkenswert ist ferner eine Gruppe aus mehrstämmigen Hainbuchen im Norden der Bahntrasse, deren starke Verzweigungen in Bodennähe von einer niederwaldartigen Schneitelnutzung herrühren könnten.

Die Dammböschungen der ehemaligen Rheinischen Bahn sind mit Brombeersträuchern bewachsen, die Dammkrone mit Ruderalfluren, die von Schotterflächen unterbrochen werden. Beim Ausbau der früheren Bahntrasse zu einem Rad- und Wanderweg handelt es sich planungsrechtlich um ein vom Bebauungsplanverfahren unabhängiges Einzelverfahren. Planung und Umsetzung des Ausbaus liegen in der Verantwortung des RVR.

Folgende Gehölztypen sind im Plangebiet identifizierbar:

- Baumreihen, -gruppen und Einzelbäume,
- Baumhecken,
- Strauchhecken, Gebüsche,
- Schnitthecken.

Der Straßenbaumbestand im südlichen Plangebiet ist fast lückenlos ausgeprägt, allerdings mehrheitlich mit nicht gebietstypischen Arten (vor allem Silber-Ahorn, untergeordnet Baum-Hasel, Mehlbeere u. a.).

In den Innenhöfen der Blockrandbebauung finden sich teils größere Baumgruppen sowohl aus gebietstypischen (z. B. Hainbuche, Berg-Ahorn, Esche) als auch aus gebietsfremden Arten (z. B. Platane, Hybrid-Pappel).

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Bereich zwischen Rüsselstraße, Niederfeldstraße, Hüttmannstraße und Markscheide) werden mit dem Bebauungsplan Teilflächen überplant. Der Flächenanteil der Wohnbebauung nimmt in diesem Bereich erwartungsgemäß zugunsten der Grün- und Abstandsflächen ab. Selbst wenn mit Tiefgaragen unterbaute Grünflächen keine Berücksichtigung fänden, bliebe der begrünte Freiflächenanteil nahezu unverändert. Der Umfang der festgesetzten Verkehrsflächen fällt im Vergleich zur heutigen Situation im Bebauungsplan etwas geringer aus. Dagegen enthält der Bebauungsplan im Vergleich zu Heute weniger Grünflächen. Dieses Defizit wird durch den Überschuss an gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen mehr als ausgeglichen.

Im nordöstlichen Plangebiet zeigt die vergleichende Bilanzierung der Festsetzungen des noch für diesen Bereich gültigen Bebauungsplans 10/68 und des hiesigen Bebauungsplanes, dass es in diesem Bereich zu einer Abnahme von Flächen reiner Wohngebiete (390 m²) und einer Zunahme von Verkehrsflächen kommt. Zusätzlich werden im Bebauungsplan 585 m² teil- bis vollversiegelte Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Anteil festgesetzter öffentlicher Grünflächen (inkl. Straßenverkehrsgrün) fällt im Bebauungsplan im Vergleich zu den Festsetzungen des noch für diesen Bereich gültigen Bebauungsplans 10/68 um 195 m² geringer aus. Es ist zu konstatieren, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt nicht die Qualität für den Naturhaushalt erreichen wie die bisherigen Festsetzungen des noch für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes 10/68.

Der bisher überwiegend kleingärtnerisch genutzte Bereich nördlich der Rheinischen Bahn zwischen der ehemaligen Anschlussbahn Phönixhütte und Holtener Straße wird als Außenbereich betrachtet. Während im Bebauungsplan die Bebauung Holtener Straße 44 als Bestand festgesetzt wird, sieht der Bebauungsplan westlich auf dem bisherigen Kleingartengelände neue Bebauung vor. Des Weiteren wird an der Holtener Straße ein öffentlicher Parkplatz in einer heute bestehenden gehölzreichen Grünanlage festgesetzt. Ein Teil der Grünanlage am östlichen Rand des Planbereichs wird umgestaltet, bleibt aber als Grünfläche erhalten. Infolge der zusätzlichen Bebauung und Verkehrsflächen erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen von 1.450 m² (ohne Gartenhäuschen und Terrassen der Kleingärten) auf rd. 2.160 m². Um den gleichen Betrag verringert sich der Anteil privat genutzter Kleingärten und öffentlich nutzbarer Grünflächen. Das Defizit hinsichtlich der zukünftigen biotischen Lebensraumqualität des Bereichs spiegelt sich auch in der Biotopwertbilanz wieder, die ein Wertdefizit zu Lasten des Bebauungsplanes aufweist.

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche und dem geplanten See im Norden des Plangebietes kommt es zu einem Verlust von

- mehr oder weniger gehölzreichen Kleingärten (bzw. deren Brachen) sowie
- Kleingehölzen mit gebietstypischen und -fremden Gehölzen infolge des partiellen Abtrags von Dammböschungen der ehemaligen Anschlussbahn.

Die Biotopwertbilanz (Vergleich Summe Ausgangszustand / Soll-Zustand) zeigt jedoch einen deutlichen Überschuss von Werteinheiten zugunsten des geplanten Zustands. Ebenso deutlich verringert sich in diesem Bereich die Versiegelungsfläche von rd. 9.970 m² auf rd. 5.250 m².

Das aktuelle städtebauliche Bild des südöstlichen Plangebietes wird im Wesentlichen von geschlossener Bebauung geprägt. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan den Bestand bzw. eine aufgelockerte Bebauung fest; die städtische Prägung der Flächen bleibt weiterhin erhalten. Es erfolgen keine Änderungen, die geeignet sind, das Landschafts- bzw. Ortsbild erheblich zu Beeinträchtigen; vielmehr sind positive Veränderungen zu erwarten. Dies trifft auch für die Umgestaltung der Grünanlage (Spielplatz zwischen Hüttmann- und Amixstraße) zu, für die u. a. Verkehrsflächen der Amixstraße und der Straße „Im Klipp“ in Anspruch genommen werden.

Im Nordosten des Plangebietes weichen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich der baulichen Nutzungsart (reine Wohngebiete) und Bauweise (offen) die bisherigen (Bebauungsplan 10/68) und neuen Festsetzungen (Bebauungsplan) nicht voneinander ab. Die randliche Eingrünung der Wohngebiete in Richtung der geplanten öffentlichen Grünflächen im Umfeld des zukünftigen Niederfeldsees soll durch Schnitthecken erfolgen (s. Kapitel VI.1.6.2). Das Erscheinungsbild wird sich in diesem Bereich zudem von einer Kleingartenanlage hin zu einem von Grünanlagen eingerahmten Wohngebiet mit offener Bauweise wandeln, das sich durch großflächige begrünte Abstandsflächen auszeichnet. Auch der etwas geringere Anteil an öffentlichen Grünflächen kann nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet werden. Eine Veränderung des bisherigen optischen Wirkungsgefüges (reines Wohngebiet) ist allerdings für den nunmehr im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzten Bereich an der Holtener Straße anzunehmen. Der ca. 25 Stellplätze umfassende geplante Parkplatz wird trotz der Berücksichtigung von mittelgroßen Laubbäumen als Durchgrünungselemente zu einer Veränderung des bisherigen Ortsbildes führen.

Kleingärten und die gehölzreiche Dammböschung der ehemaligen Bahntrassen stellen die charakteristischen Gestaltmerkmale des Planbereiches dar. Diese Merkmale gehen in-

folge der Seeherstellung und der Umgestaltung angrenzender Freiräume verloren. Allerdings entstehen mit der Wasserfläche und den überwiegend naturnah gestalteten Uferzonen neue und attraktive Landschaftselemente, die einschließlich der im Seeumfeld zu entwickelnden Grünflächen insgesamt zu einer Belebung des Ortsbildes und Erhöhung der visuellen Vielfalt beitragen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild sind daher über die Bauphase hinaus nicht zu prognostizieren. Zusammenfassend lässt sich als Ergebnis des landschaftspflegerischen Fachbeitrages Folgendes festhalten:

Für die Zeit nach der baulichen Umsetzung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nur für das nordöstliche Plangebiet (Bereich des noch gültigen Bebauungsplans 10/68) zu erwarten. Laut Biotopwertbilanz ergibt sich für den Soll-Zustand des besagten Bereiches ein Wertdefizit von insgesamt 14.246 Werteinheiten. Dieses Defizit wird durch den Werteinheitenüberschuss im Nordwesten des Plangebiets durch die geplanten Grünflächen in Höhe von 45.840 WE kompensiert, sodass ein Überschuss von 31.594 WE verbleibt; ein plangebietsinterner und -externer Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Trotz der (moderaten) Zunahme von Bau- und Verkehrsflächen zu Lasten von Grünflächen ist im nordöstlichen Plangebiet von einer ortsgerechten, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügenden Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes auszugehen.

3.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen (GLA NRW 1986) wird der Untergrund aus bis zu 5 m, am nördlichen Plangebietsrand bis zu 10 m mächtigen Lössablagerungen gebildet, die bis in etwa drei Meter Tiefe entkalkt und zu Lösslehm verwittert sind. Unter dem Einfluss der bodenbildenden Faktoren haben sich daraus laut Bodenkarte (GLA NRW 1978) ursprünglich Parabraunerden, die stellenweise schwach pseudo-vergleyt waren, gebildet. Es handelte sich um schluffige Lehm Böden mit einer hohen Sorptionsfähigkeit, einer hohen nutzbaren Wasserkapazität und mittleren Wasserdurchlässigkeit.

Von den natürlichen Bodenverhältnissen, wie sie in der Bodenkarte beschrieben werden, kann innerhalb des Plangebietes nicht mehr ausgegangen werden. Die anstehenden anthropogenen Böden lassen sich grob in Trümmerschutt-, Aufschüttungs- und Gartenböden unterscheiden. Etwa die Hälfte der Bebauung wurde im 2. Weltkrieg zerstört und anschließend wieder aufgebaut. Je nach Nutzungsart liegen unterschiedliche Überformungsstufen vor:

- Gartenböden (Hortisole) auf Anschüttungen im Freiraum Niederfeld: Veränderung des Oberbodens durch jahrzehntelange Bodenbearbeitung, Bewässerung sowie Düngung; Unterböden und Untergrund: Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit aus Schluff, Sand, Bauschutt, Aschen und Schlacken (Altlastenverdachtsflächen 07/2.01, vermutlich Altablagerungen); lt. DAHLEM BERATENDE INGENIEURE (2007) wurde der Bereich früher von der Emschergenossenschaft als Schlamm-polder genutzt.
- Gartenböden (Hortisole) auf Anschüttungen südlich der Rheinischen Bahn an der Rüsselstraße; Unterböden und Untergrund: Ehemalige „Wilde Müllkippe“ (Bauschuttreste, Kunststoffe, Teeraufbruch); keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen nach der Umgestaltung zur Grünfläche;

- Oberböden mit gärtnerisch angelegtem Abstandsgrün zwischen der Zeilen- bzw. Blockrandbebauung auf i. d. R. stark veränderten Unterböden (z. B. Trümmer- und Abrisschutt);
- Deposole (Oberboden auf technogenen Substraten bzw. baulichen Anlagen) in Form von Bahndämmen: Für den Damm der ehemaligen Rheinischen Bahn (Ordnungs-Nr. 1.985) liegen keine Erkenntnisse vor; der Damm der Anschlussbahn besteht aus Lehmboden und enthält Schlacken, Kohlereste und Bauschutt (Altlastenverdachtsfläche 07/2.01);
- teilweise versiegelte Böden (durch Verdichtung, Teil-Versiegelung und Anreicherung mit bodenuntypischen Materialien stark veränderte, aber noch wasser- bzw. luft-durchlässige Flächen wie z. B. wassergebundene Decken);
- vollständig versiegelte Böden (Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen).

Bodenverunreinigungen, die der angedachten Nutzungen entgegenstehen, liegen nicht vor.

Im Nordosten des Plangebietes sieht der Bebauungsplan im Vergleich zu den gegenwärtig auf Grundlage des noch für diesen Bereich gültigen Bebauungsplans 10/68 bereits zulässigen oder erfolgten Nutzungen zusätzliche Versiegelung durch Wohngebäude und Verkehrswege vor. Bei den zusätzlich versiegelten bzw. über- oder unterbauten Grundflächen handelt es sich überwiegend um Hortisole, die vermutlich von Anschüttungsböden unterlagert werden.

Zu einem teilweisen bis vollständigen Abtrag von Böden kommt es im Bereich des geplanten Sees, des Bahndamms der ehemaligen Anschlussbahn und neuer Wege. Da es sich um anthropogene, überwiegend als Altlastenverdachtsflächen eingestufte Böden (Hortisole, Anschüttungsböden) handelt, wird durch die geplanten Ab- bzw. Aufträge kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden verursacht.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, abgesehen von zwei urbanen Kleingewässern innerhalb privater Grünflächen, keine Oberflächengewässer. Bei einem der privaten Kleingewässer handelt es sich vermutlich um einen Folienteich. Das Gewässer weist eine geschwungene Uferlinie auf; die mit Gräsern und Stauden bepflanzten Ufer sind nicht verbaut. Das andere private Kleingewässer liegt im Eingriffsbereich des RVR. Der Folienteich war Mitte Dezember trocken gefallen.

Der in einem Abstand von ca. 50 m parallel zur nördlichen Plangebietesgrenze fließende Sälzerbach mündet nordwestlich des Plangebietes in den Borbecker Mühlenbach. Beide Bäche besitzen im genannten Bereich die Funktion von offenen Abwasserkanälen, werden aber im Rahmen des Emscherumbaus naturnah umgebaut.

Im Bereich des geplanten Niederfeldsees ist das oberflächennahe Grundwasservorkommen als unergiebig einzustufen. Ab einer Tiefenlage von ca. 15 m unter Geländeoberkante ist ein Grundwasserleiter mit einer ausreichenden Ergiebigkeit zu erwarten. Da die Grundwasserentnahmen zur Speisung des Sees demzufolge aus einem tieferen Grundwasserleiter erfolgen werden und die belebte Bodenschicht nicht in hydraulischer Verbindung mit dem Grundwasserstockwerk steht, aus dem der Brunnen das Wasser zur Speisung des geplanten Sees fördert, sind bezüglich des Wirkfaktors „Grundwasserabsenkung“ keine eingriffsrelevanten Wirkungen zu erwarten.

Bei der Planung der Lage des tiefen Brunnens wird bereits im Vorfeld nachweislich sichergestellt, dass es nicht zu einer quantitativen Beeinträchtigung eines nahe gelegenen Trinkwasser-Notbrunnens kommen kann.

Im Plangebiet wird angestrebt, den geplanten Niederfeldsee mit abgekoppeltem Niederschlagswasser insbesondere der umliegenden Schulen und neu entstehenden Gebäuden zusätzlich zu speisen. Ein Teil des Niederschlagswassers im Plangebiet würde somit im Rahmen einer ökologischen Regewasserbewirtschaftung zurückgehalten und in Form von Verdunstung und Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Insgesamt wird keine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes erwartet.

3.2.5 Schutzgut Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Durch die beabsichtigte Reduzierung der Wohneinheiten im südlichen Verfahrensgebiet ist davon auszugehen, dass auch die Individualverkehre und daraus resultierende Abgasemissionen im Quartier abnehmen.

Durch die Zunahme des Grün- und Freiflächenanteils (mit Wasserfläche) im Plangebiet kommt es zu einer erhöhten Frischluftproduktion. Dies führt zu einer Steigerung der Luftqualität im Gebiet.

Bezüglich der Beheizung der geplanten Wohngebäude wird die Einhaltung der EnEV vorausgesetzt.

3.2.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet lässt sich, basierend auf der „Synthetischen Klimafunktionskarte“, in unterschiedliche Klimatope, also Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen, untergliedern.

Der Bereich südlich der ehemaligen Bahntrasse mit seiner mehrgeschossigen Bebauung und relativ hohem Anteil versiegelter Flächen ist dem Klimatop „Stadtklima“ zuzuordnen. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung sehr gering. Dadurch entsteht gegenüber der Umgebung ein Wärmeinseleffekt mit relativ niedriger Luftfeuchtigkeit. Die dichte Bebauung beeinflusst darüber hinaus die regionalen Windsysteme in erheblichem Umfang, sodass der Luftaustausch eingeschränkt ist. Das Gebiet zählt laut den Planungshinweisen der Klimaanalyse der Stadt Essen (2002) zum „Lastraum der dichten Stadtbebauung“; Kfz-Verkehr und Hausbrand sind als relevante lokale Emittenten zu nennen.

Die Kleingartenanlage mit ihren lockeren Baumbeständen entspricht dem Klimatop „Parkklima“. Je nach Dichte des Gehölzbewuchses werden Temperatur, Strahlung und Wind mehr oder weniger stark gedämpft. Die Anlage ist Bestandteil des Ausgleichsraumes „Städtischer Grünzug“. Lage, Flächengröße und Gehölzanteil lassen klimaökologische und lufthygienische Ausgleichswirkungen (z. B. Temperaturabsenkung, Frischluftzufuhr) über die Grünfläche hinaus in angrenzende Lasträume zu.

Der Status quo im südlichen Verfahrensgebiet stellt aus bioklimatischer Sicht eine unbefriedigende Situation dar. Das sich hier ausgebildete Stadtklimatop verdeutlicht die Ungunstsituation. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse ist bei Realisierung der Planung auszuschließen. Vielmehr ist zu erwarten, dass aufgrund der deutlichen Erhöhung des Anteils unversiegelter Flächen im heute stark versiegelten

Wohnquartier die bestehenden stadtklimatologischen Defizite wie Überwärmung und geringe Luftfeuchtigkeit abgemildert werden.

Hinsichtlich des nördlichen Plangebietes wird die Planrealisierung zu einer Modifikation der lokalklimatischen Ausprägung von Parkklima in Richtung Gewässerklima führen.

Die zusätzliche Bebauung (WR 8 und 9) und Verkehrsflächen im Nordosten des Plangebietes werden real eine kleinräumige Modifizierung des Parkklimas in Richtung Stadtrandklima bewirken.

Während der Bauphase wird es im Bereich des geplanten Sees bis zur Wassereinleitung zu einer stärkeren sommerlichen Aufheizung vegetationsfreier Flächen kommen. Für das Lokalklima sind nach Umsetzung der Planung dagegen keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar. Vielmehr wird sich mit zunehmender Größe der Wasserfläche ein Gewässerklima entwickeln, das sich durch einen stark dämpfenden Einfluss auf die Lufttemperatur mit Abkühlungseffekten am Tage durch Verdunstungskühlung auszeichnet. Die bioklimatische Wohlfahrtswirkung bleibt allerdings auf den Ufersaum beschränkt, wobei sich ein Parkklima im Umfeld des Sees nach Fertigstellung der Grünflächen – abhängig von der Dichte des Baumbestandes – wieder einstellen kann. Durch die geringere Rauigkeit der Geländeoberfläche, die sich insbesondere durch den Abtrag von Bahndämmen ergibt, wird sich die Durchlüftung in Richtung Sälzerbach (Kaltluftammel- / -abflussbereich) verbessern.

3.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind nicht betroffen.

Durch die Planung kommt es mit dem Rückbau von Beständen der Allbau AG kurzfristig zum Verlust von Sachgütern, die aber im Anschluss durch den Bau von neuen Beständen wiederhergestellt werden.

Sachverluste für Kleingärtner entstehen durch die Aufgabe der Kleingartennutzung. Diese Verluste werden durch Ersatzland und finanzielle Entschädigung kompensiert.

Durch Abbau städtebaulicher Mängel wird das Ortsbild wesentlich verbessert. Es werden erneuerungsbedürftige Bestände und alte geschlossene Bebauungsstrukturen durch neue Gebäude und städtebaulich innovative Bebauungsstrukturen ersetzt. Ferner verbessert sich das Landschaftsbild durch den geplanten See und der dazugehörigen Grünanlage.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aus der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben sich keine zusätzlichen Gesichtspunkte für die Bewertung der Umweltauswirkungen. Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort dargelegt.

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der derzeitigen Nutzungen auszugehen. Bestehende Auswirkungen auf Schutzgüter bleiben erhalten. Aufgrund der anhaltenden anthropogenen Einflusses im Plangebiet besteht nicht bzw. nur eingeschränkt die Möglichkeit einer eigenständigen Weiterentwicklung der Fauna und Flora. Die Umsetzung des „WEN“-Programms innerhalb des Plangebietes bliebe weiterhin als Möglichkeit bestehen.

Der Ausbau der ehemaligen Rheinischen Bahn zu einem Rad- und Wanderweg wird unabhängig vom Bebauungsplan erfolgen. Da der Ausbau eine Einzelmaßnahme mit eigener Eingriffsregelung darstellt, werden die jeweiligen Umweltauswirkungen im Rahmen dieser Maßnahme behandelt. Der Abtrag des Bahndammes der ehemaligen Rheinischen Bahn wird in der Nullvariante ebenfalls erfolgen und zu einer Änderung im örtlichen Landschafts- und Ortsbild führen.

3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens sind keine anderen Standortmöglichkeiten für die Planung untersucht worden. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass der Anlass der Planung und das damit verbundene Planungserfordernis sich aus den plangebietsspezifischen Umständen des Standortes an der Amixstraße und Hüttmannstraße ergeben. Infolgedessen ist der Bebauungsplan als ein Beitrag zur Behebung der in einem bestimmten Gebiet bestehenden städtebaulichen Defizite und zur Nutzung von gebietsspezifischen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu verstehen. Beispielsweise werden die Neubaumaßnahmen im Wesentlichen auf Abrissflächen realisiert, was bedeutet, dass die Standorte der neuen Wohngebäude implizit bereits feststehen. Andere Standortalternativen konnten daher von Anfang an ausgeschlossen werden.

Dem Bebauungsplanverfahren lagen für das Plangebiet zwei Planvarianten zugrunde, die im Kapitel V.1 der Begründung beschrieben werden. Die Planvariante A wies im südlichen und von der Bestandsbebauung geprägten Bereich des Plangebietes keine Unterschiede zur Planvariante B auf. Im Norden des Plangebietes sah die Planvariante A jedoch im Gegensatz zu der Planvariante B – neben der Bestätigung des Bestandes – ausschließlich öffentliche Grünflächen vor. Planvariante B (Bebauungsplan) sieht im Norden des Plangebietes in einem Teilbereich neue Wohnbebauung vor.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind bei beiden Planvarianten von identischen Auswirkungen auf Schutzgüter auszugehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes führt die Planvariante A zur deutlich geringeren Versiegelung. In dieser Planvariante ist im nördlichen Bereich keine weitere Bebauung mit dazugehöriger Erschließung vorgesehen. Stattdessen sind öffentliche Grünflächen im größeren Umfang angedacht. Dadurch nimmt der landschaftliche Erholungsraum für Menschen und die positiven Auswirkungen auf das lokale Klima zu. Für Pflanzen und Tiere entstehen quantitativ mehr naturnahe Lebensräume.

Der im Vergleich zu Planvariante A geringere Grünflächenanteil im Bebauungsplan stellt jedoch keinen besonderen Nachteil dar, weil der Bebauungsplan auch im Norden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche im großen Umfang vorsieht. Zudem ist die Planvariante B für den Bebauungsplan dahingehend optimiert worden, dass die ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächen im Bereich des Sees zugunsten der Grünflächen verringert wurden. Insofern können die ungünstigeren Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt als nicht besonders erheblich eingeschätzt werden. Zudem trägt die Schaffung zusätzlicher Wohnbebauung in der beschriebenen Lage dazu bei, die Attraktivität Altendorfs als Wohnort zu steigern und dadurch neue Einwohner für den Stadtteil zu gewinnen, der gegenwärtig Einwohner aufgrund ungünstiger Wohnbedingungen verliert.

3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

Der Vergleich der Planvarianten A, B (Bebauungsplan) und Nullvariante (heutige Situation) zeigt, dass die Umweltsituation im Plangebiet in der Nullvariante am ungünstigsten

ist, da mit den Planvarianten A und B eine Verbesserung der Umweltsituation zu erreichen ist. Zu nennen in diesem Zusammenhang ist die in den Planvarianten vorgesehene Entdichtung der Bebauung und Rückbau von Verkehrsflächen im südlichen Bereich des Plangebietes sowie die Anlage eines öffentlichen Grünraumes mit Wasserfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Planvariante A lässt im Gesamtvergleich die geringsten Umweltauswirkungen erwarten, da diese im nördlichen Plangebiet im Gegensatz zu Planvariante B ausschließlich öffentliche Grünflächen vorsieht. Die Planvariante B sieht jedoch trotz der zusätzlich geplanten Bebauung ebenfalls im großen Umfang Grünflächen im nördlichen Plangebiet vor, die sich positiv auf die Umweltbilanz auswirken. Zudem trägt die zusätzliche Wohnbebauung dazu bei, das Angebot an attraktiven Wohnlagen im Stadtteil Altendorf zu erhöhen mit dem Ziel, der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils entgegenzuwirken.

In den Planvarianten A und B entstehen gegenüber der Nullvariante bereichsweise höhere Lärmimmissionen durch die Zunahme von Verkehr. Im Gegenzug verringern sich an anderen Stellen des Plangebietes jedoch die Verkehrsmengen und damit korrespondierend die Lärmimmissionen deutlich. In der Gesamtbetrachtung ist sogar davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen, der Verkehrslärm und die verkehrsbedingten Luftschadstoffe aufgrund der geschrumpften Anzahl der Wohneinheiten in den Planvarianten A und B absolut abnehmen werden. Der Bebauungsplan (Planvariante B) sieht entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zur Minimierung und zur Gewährleistung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den durch erhöhten Verkehrslärm betroffenen Bereichen des Plangebietes vor.

Die Planvarianten A und B sehen im Zusammenhang mit der Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit See die Nutzungsaufgabe von Kleingärten vor. Dadurch gehen zunächst insbesondere klimatisch und landschaftlich bedeutsame Nutzungen verloren. Festzuhalten ist aber, dass im Bebauungsplan die ehemaligen Kleingartenflächen im Wesentlichen erneut für Grünflächen in Anspruch genommen werden sollen. Hervorzuheben sind die Vorteile einer frei zugänglichen öffentlichen Grünanlage mit See für die Allgemeinheit. Die geplante Grünanlage wird mit ihrer Erholungs- und Freizeitfunktion zur Förderung der menschlichen Gesundheit beitragen. Um zumindest den wirtschaftlichen Schaden für Kleingärtner auszugleichen, werden die von der Nutzungsaufgabe betroffenen Kleingärtner finanziell und/oder durch Angebot von Ersatzland entschädigt.

Hinsichtlich der Zielsetzung des per Ratsbeschluss für den Essener Norden vorgesehenen Landschaftsplans, des „WEN“- und „BEN“-Programms sind die Unterschiede zwischen den Planvarianten marginal. Zwar kann in den Planvarianten A und B kein Wald realisiert werden, aber die Umsetzungs- und Ausgestaltungsmöglichkeiten der Flächen im Sinne der Freiraumvernetzung und Erholungsfunktion sind im Vergleich zur Nullvariante deutlich verbessert und zeitnah realisierbar.

Der heute bestehende Spielbereich mit Bolzplatz „Im Klipp“ zwischen der Markscheide und Grieperstraße wird durch die Planung entfallen. Dadurch geht zunächst ein wohnortnaher Spielbereich für Kinder und Jugendliche verloren. Die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Spielbereichen dieser Art ist dennoch durch vorhandene Angebote in räumlicher Nähe gegeben, so dass der Spielbereich „Im Klipp“ ersatzlos entfallen kann. In der Regel sind Spielbereiche mit Bolzplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnhäusern untypisch und führen aufgrund der von den Bolzplätzen ausgehenden Lärmbelastung zu Nutzungskonflikten. Mit dem Bebauungsplan wird dieses Konfliktpotential entschärft. Die Fläche des durch die Planung entfallenden Spielbereichs wird in Teilen erneut zugunsten einer öffentlichen Grünanlage genutzt und erhöht somit den Wohnwert im südlichen Plangebiet.

Die vorgesehenen Maßnahmen in den Planvarianten A und B verbessern die lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet im Vergleich zur heutigen Situation. Dazu tragen die Zunahme des Grün- und Freiflächenanteils (mit Wasserfläche), die absolute Abnahme des Verkehrsaufkommens und die Einhaltung der Anforderung der EnEV (Energieeinsparverordnung) bei den geplanten neuen Wohnbebauungen im Plangebiet bei.

Der Status quo im südlichen Verfahrensgebiet stellt aus bioklimatischer Sicht eine unbefriedigende Situation dar. Das sich hier ausgebildete Stadtklimatop verdeutlicht die Ungunstsituation. Durch die Planvarianten A und B ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse nicht zu prognostizieren; vielmehr ist bereichsweise aufgrund der aufgelockerten Baustruktur und verringerten Versiegelungsfläche mit einer besseren Durchlüftung und geringeren sommerlichen Aufheizung zu rechnen. Allerdings werden auf der Gegenseite dafür bestehende Wohnungen aufgegeben und Wohngebäude zurückgebaut. Betroffene Bewohner werden dadurch möglicherweise ideelle und materielle Nachteile erleiden, da sie von Umzug betroffen sein werden und dadurch gewohnte Nachbarschaften und gewohntes Wohnumfeld aufgeben und Umzugskosten auf sich aufnehmen müssen. Im Rahmen eines Umzugsmanagements der Allbau AG werden jedoch betroffene Bewohner auf Wunsch in andere mindestens gleichwertige Wohnungen der Allbau AG zu gleichen oder sogar günstigeren Mietpreisen im näheren Umfeld des Plangebietes umgesiedelt. Dadurch sollen die Umzugsbelastungen für betroffene Bewohner vermieden bzw. abgemildert werden.

Hinsichtlich des nördlichen Plangebietes wird die Planvariante A und B zu einer Modifikation der lokalklimatischen Ausprägung von Parkklima in Richtung Gewässerklima führen. Die Planvariante A stellt sich aufgrund des größeren Grünflächenanteils im Norden des Plangebietes in Bezug auf die lokalklimatischen Auswirkungen noch günstiger dar, wobei die Planvariante B ebenfalls im großen Umfang Grünflächen im Norden des Plangebietes vorsieht, die sich lokalklimatisch günstig auswirken. Für das Lokalklima sind nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.

Bau- und Bodendenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor. Kulturgüter sind daher von der Planung nicht betroffen. Durch die Planvarianten verursachten Verluste von Sachgütern werden durch neues Planungsrecht (Rück- und Neubau von Wohngebäuden) und Entschädigungen (Aufgabe von Kleingartennutzungen) kompensiert.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

- Biototypenerfassung durch Luftbildauswertung und Ortsbegehung Ende Oktober und Mitte Dezember 2009.
- Kennzeichnung der Biototypen anhand des Biototypenschlüssels der ehemaligen Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF NRW 2005). Für die Bebauung: Biototypenschlüssel der „Methodik und Arbeitsanleitung zur Kartierung im besiedelten Bereich“ (LÖLF NRW 1989).
- Bewertung der Biotopfunktion auf Grundlage des „Essener Modells“. Das Bewertungsverfahren basiert auf der Methode LUDWIG (1991).

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

- Ermittlung der planungsrelevanten Arten durch Auswertung bereits bekannter Daten und Erkenntnisse insbesondere durch Auswertung des räumlich zugeordneten Mess-tischblattes (MTB) 4507 „Mülheim an der Ruhr“ des Landesamtes für Naturschutz,

Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie durch Befragung von Naturschutzverbänden bzw. ortskundigen Ornithologen.

- Potentialanalyse zur Einschätzung der gebietspezifischen Artvorkommen durch die Betrachtung erfasster Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion und Registrierung und Auswertung von Zufallsbeobachtungen.
- Prüfung der potentiell im Plangebiet vorkommenden Arten im Sinne einer „Art-für-Art-Betrachtung“ nach den Vorgaben des LANUV (2007).

Lärmimmissionsschutzgutachten:

- Untersuchungsgrundlage: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ in Essen-Altendorf, Runge + Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, November 2009.
- Berechnungsrichtlinien: Richtlinie für Lärmschutz an Straßen – RLS 90; ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“.
- Schallberechnungsprogramm: LIMA Version 5.3.

Hochspannungsfreileitung:

Ermittlung der maximal möglichen elektrischen und magnetischen Felder durch das Berechnungsprogramm „WinField – Magnetic and Electric Field Calculation“ (Power Transmission Lines – According to VDE 0848), Version 3.04 der Forschungsanstalt für Energie und Umwelttechnologie – FGEU mbH Berlin.

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung haben sich nicht ergeben.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für das Schutzgut Wasser kann sich das künftige Monitoring auf die das oberflächennahe Grundwasser erfassenden Messstellen beschränken.

Für die Schutzgüter Luft und Klima sind mit Planrealisierung weder erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten noch bestehen Prognoseunsicherheiten. Ein spezielles, über die allgemeine Umweltbeobachtung hinausgehendes Monitoring ist daher für diese Schutzgüter im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Rück- und Neubau von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise in Form von freistehenden Stadthäusern im Bereich Markscheide, Rüsselstr., Amixstr., Im Klipp und Niederfeldstr. sowie ergänzende neue Wohnbebauung an der Holtener Str. mit Erschließung. Planungsrechtliche Bestätigung der übrigen vorhandenen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Plangebietes. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentliche Grünanlage mit See mit den erforderlichen Erschließungsanlagen und zusätzlichen Anlagen wie Promenade und Plätze im Freiraum Niederfeld und an der Rüsselstr.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Nach §1 (5) des Baugesetzbuches sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen

Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Gemäß § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege;
- die sogenannte „Bodenschutzklausel“: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden;
- die Eingriffsvermeidung: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach BNatSchG) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festsetzungen oder Verträge).

Ebenso sind zu berücksichtigen die Ziele:

- des Bundesnaturschutzgesetzes
- des Bundes-Bodenschutzgesetzes
- des Wasserhaushaltsgesetzes
- des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- des Aufstellungsbeschlusses eines Landschaftsplans für den Essener Norden,
- sowie der „WEN-“ und „BEN“-Programme.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes weist insgesamt eine starke anthropogene Überformung auf: Im Süden baulich intensiv genutzte Flächen, im Norden fast ausschließlich Kleingartennutzung.

Im Bereich der baulich intensiv genutzten Flächen des Plangebietes herrscht ein stark beeinträchtigter Umweltzustand. Die hohe Versiegelung trägt maßgeblich u. a. dazu bei, dass Vegetation zurückgedrängt wird, die Erwärmung des lokalen Klimas zunimmt und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Vereinzelt hochstämmige Bäume entlang der Straßen und in den Hinterhöfen sorgen für Abmilderung der negativen Auswirkungen der hohen Versiegelung. Einige Freiflächen in den Zwischenräumen der Bebauungen leisten zusätzlich einen Beitrag zur Verbesserung des Umweltzustandes.

Im Freiraum im Norden sind einzelne Gehölzbestände vorzufinden, die aufgrund kleingärtnerischer Nutzung in der Mehrzahl gepflegt werden. Zusammenhängende Baumbestände sind fast ausschließlich entlang der Dammböschungen zu beobachten. Die Gehölzbestände tragen zur Abkühlung des Gebietes bei und führen zu einer Verbesserung des Kleinklimas. Wald im Sinne des Gesetzes liegt nach Mitteilung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW im Plangebiet nicht vor.

Im Plangebiet existieren Altlastenverdachtsflächen.

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>Für die vom Rückbau von Wohnungen betroffenen Bewohner entstehen Belastungen und Nachteile wie Umzugskosten, Aufgabe gewohnter Nachbarschaftsverhältnisse etc. Vermeidung bzw. Verringerung der Belastungen durch ein qualifiziertes Umzugsmanagement der Allbau AG (Angebot alternativer Wohnungen).</p> <p>Die Aufgabe des Spielbereiches mit Bolzplatz „Im Klipp“ führt nicht zu einer Unterversorgung von Spielbereichen dieses Typs für Jugendliche und Kinder im Gebiet. Durch weitere vorhandene Spielbereiche gleichen Typs im Umfeld ist die Versorgung weiterhin gewährleistet.</p> <p>Für die Planung des Sees werden Kleingartennutzungen aufgegeben. Mit der Bereitstellung von Ersatzland und der Leistung von finanziellen Entschädigungen werden die durch die Planung verursachten negativen Auswirkungen auf die Kleingärtner minimiert bzw. ausgeglichen.</p> <p>Das Plangebiet wird von einer 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung durchquert. Feldberechnungen in einem Abstand von 30 m wurden durchgeführt. Aus dem Berechnungsergebnis ist festzustellen, dass sowohl die geplanten als auch nahezu vollständig die bestehenden Wohngebäude sich außerhalb des Beeinträchtigungsbereiches befinden.</p> <p>Der vorhandene Sportplatz und Bolzplatz nördlich des Plangebietes wirken in Bezug auf Lärm nicht beeinträchtigend. Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Planungsbedingt kommt es an der Hüttmannstr. zum erhöhten Verkehrslärm. Hierbei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. Für betroffene Bereiche innerhalb des Plangebietes werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Außerhalb des Plangebietes wird planungsbedingt bereichsweise der Verkehrslärm zunehmen. Dabei werden in vielen Bereichen, insbesondere an der Hüttmannstr., die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Aufgrund des Charakters der Umgebung des Plangebietes als hoch verdichteter und zentraler innerstädtischer Siedlungsbereich, der Gegebenheit, dass in solchen innerstädtischen Lagen höhere Lärmbeeinträchtigungen vorliegen können, der Tatsache, dass Lärmbelastungen hauptsächlich wegen der Reaktivierung bestehender Verkehrsverbindungen auftreten und der Annahme, dass keine gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden die Lärmbelastungen für betroffene Bewohner in der Umgebung des Plangebietes als zumutbar bewertet. Ein Handlungsbedarf wird demzufolge nicht gesehen.</p>

<p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft</p>	<p>Das Plangebiet umfasst keine Schutzgebiete bzw. -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen, wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete. Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt. Ebenfalls sind laut Biotopkataster NRW keine schutzwürdigen Biotope von der Planung betroffen.</p> <p>Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielsetzungen des für den Essener Norden vorgesehenen Landschaftsplans und des für das Plangebiet vorgesehenen „BEN“-Programms.</p> <p>Wald im rechtlichen und im ökologischen Sinne, d.h. mit einem entsprechenden Bestandsinnenklima, liegt im Plangebiet nicht vor. Eine Waldentwicklung gemäß der Zielsetzung des „WEN“-Programms ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Allerdings wird die Erholungsfunktion eines Waldes mit den Maßnahmen im Plangebiet ebenfalls zu erreichen sein.</p> <p>Für den gesamten Raum des Messtischblattes 4507 „Mülheim an der Ruhr“, in dem das Plangebiet liegt, werden als planungsrelevante Arten sieben Fledermausarten, 22 Vogelarten und vier Amphibienarten angegeben.</p> <p>Für keine der betrachteten planungsrelevanten oder wertgebenden Arten ist eine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren, die ein Verbot des Projektes nach § 44 BNatSchG oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich macht. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt; ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände ist nicht erkennbar.</p> <p>Für die Zeit nach der baulichen Umsetzung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nur für das nordöstliche Plangebiet (Bereich des noch gültigen Bebauungsplans 10/68) zu erwarten. Laut Biotopwertbilanz ergibt sich für den Soll-Zustand des besagten Bereiches ein Wertdefizit. Dieses Defizit wird durch den Werteinheitenüberschuss im Nordwesten des Plangebiets durch die geplanten Grünflächen kompensiert, sodass ein Wertüberschuss verbleibt; ein plangebietsinterner und -externer Ausgleich wird daher nicht erforderlich.</p> <p>Trotz der (moderaten) Zunahme von Bau- und Verkehrsflächen zu Lasten von Grünflächen ist im nordöstlichen Plangebiet von einer ortsgerechten, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügenden Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes auszugehen.</p>
--	---

3. Schutzgut Boden	<p>Von den natürlichen Bodenverhältnissen, wie sie in der Bodenkarte beschrieben werden, kann innerhalb des Plangebietes nicht mehr ausgegangen werden. Die anstehenden anthropogenen Böden lassen sich grob in Trümmerschutt-, Aufschüttungs- und Gartenböden unterscheiden. Je nach Nutzungsart liegen unterschiedliche Überformungsstufen vor.</p> <p>Im Plangebiet existieren Altlastenverdachtsflächen. Bodenverunreinigungen, die der angedachten Nutzung entgegenstehen, liegen nicht vor.</p> <p>Im Nordosten des Plangebietes sieht der Bebauungsplan im Vergleich zu den gegenwärtig auf Grundlage des noch gültigen Bebauungsplans 10/68 bereits zulässigen oder erfolgten Nutzungen zusätzliche Versiegelung durch Wohngebäude und Verkehrswege vor. Bei den zusätzlich versiegelten bzw. über- oder unterbauten Grundflächen handelt es sich überwiegend um Horticole, die vermutlich von Anschüttungsböden unterlagert werden.</p> <p>Zu einem teilweisen bis vollständigen Abtrag von Böden kommt es im Bereich des geplanten Sees, des Bahndamms der ehemaligen Anschlussbahn und neuer Wege. Da es sich um anthropogene, überwiegend als Altlastenverdachtsflächen eingestufte Böden (Horticole, Anschüttungsböden) handelt, wird durch die geplanten Ab- bzw. Aufträge kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden verursacht.</p>
4. Schutzgut Wasser	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich, abgesehen von zwei urbanen Kleingewässern innerhalb von privaten Grünflächen, keine Oberflächengewässer.</p> <p>Im Bereich des geplanten Niederfeldsees ist das oberflächennahe Grundwasservorkommen als unergiebig einzustufen. Ab einer Tiefenlage von ca. 15 m unter Geländeoberkante ist ein Grundwasserleiter mit einer ausreichenden Ergiebigkeit zu erwarten. Da die Grundwasserentnahmen zur Speisung des Sees demzufolge aus einem tieferen Grundwasserleiter erfolgen werden und die belebte Bodenschicht nicht in hydraulischer Verbindung mit dem Grundwasserstockwerk steht, aus dem der Brunnen das Wasser zur Speisung des geplanten Sees fördert, sind bezüglich des Wirkfaktors „Grundwasserabsenkung“ keine eingriffsrelevanten Wirkungen zu erwarten.</p> <p>Bei der Planung der Lage des tiefen Brunnens wird bereits im Vorfeld nachweislich sichergestellt, dass es nicht zu einer quantitativen Beeinträchtigung eines nahe gelegenen Trinkwasser-Notbrunnens kommen kann.</p> <p>Ökologische Regenwasserbewirtschaftung durch Abkopplung von Niederschlagswasser in Teilbereichen und Zurückhaltung im geplanten See wird angestrebt.</p> <p>Keine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes zu erwarten.</p>
5. Schutzgut Luft	<p>Eine Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Durch die beabsichtigte Reduzierung der Wohneinheiten im südlichen Verfahrensgebiet ist davon auszugehen, dass Individualverkehre und daraus resultierende Abgasemissionen im Quartier absolut abnehmen.</p> <p>Durch Zunahme des Grün- und Freiflächenanteils (mit Wasserfläche) kommt es zu einer erhöhten Frischluftproduktion. Dies führt zu einer Steigerung der Luftqualität.</p>

6. Schutzgut Klima	Der südliche Bereich des Plangebietes ist dem Klimatop „Stadtklima“ und der nördliche Bereich dem Klimatop „Parkklima“ zuzuordnen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Verhältnisse ist auszuschließen. Vielmehr ist zu erwarten, dass aufgrund der deutlichen Erhöhung des Anteils unversiegelter Flächen im heute stark versiegelten Wohnquartier die bestehenden stadtklimatologischen Defizite wie Überwärmung und geringe Luftfeuchtigkeit abgemildert werden. Hinsichtlich des nördlichen Plangebietes wird die Planrealisierung zu einer Modifikation der lokalklimatischen Ausprägung von Parkklima in Richtung Gewässerklima führen.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind nicht betroffen. Durch die Planung kommt es mit dem Abriss von Beständen kurzfristig zum Verlust von Sachgütern, die im Anschluss durch den Bau von neuen Beständen wiederhergestellt werden. Die Verluste für Kleingärtner entstehen durch die Aufgabe der Kleingartennutzung. Diese Verluste werden durch Ersatzland und finanzielle Entschädigung kompensiert. Durch Abbau städtebaulicher Mängel wird das Ortsbild wesentlich verbessert.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es ergeben sich keine zusätzlichen Gesichtspunkte für die Bewertung der Umweltauswirkungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Von einem Fortbestand der derzeitigen Nutzungen ist auszugehen. Bestehende Auswirkungen auf Schutzgüter bleiben bestehen. Aufgrund der anhaltenden anthropogenen Einflusses im Plangebiet besteht nicht bzw. nur eingeschränkt die Möglichkeit einer eigenständigen Weiterentwicklung der Fauna und Flora. Möglichkeit der Umsetzung des „WEN“-Programms. Der Ausbau der Rheinischen Bahn zu einem Rad- und Wanderweg wird erfolgen. Eingriffsregelung findet im Rahmen dieser Einzelmaßnahme statt. Änderung des Orts- und Landschaftsbildes durch den Abtrag des Bahndammes der Rheinischen Bahn.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Keine Untersuchung alternativer Standorte aufgrund des standortspezifischen Planungsanlasses und -erfordernisses in Altendorf-Nord. Die Bewertung der Planungsvarianten für das Plangebiet hat ergeben, dass die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Planvariante B am günstigsten ist.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Die Methoden der Umweltprüfung entsprechen den gesetzlichen Anforderungen. Schwierigkeiten bei der Ermittlung haben sich nicht ergeben.

Maßnahmen zur Überwachung:

Für das Schutzgut Wasser kann sich das künftige Monitoring auf die das oberflächennahe Grundwasser erfassenden Messstellen beschränken. Für die Schutzgüter Luft und Klima sind weder erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten noch bestehen Prognoseunsicherheiten. Ein spezielles, über die allgemeine Umweltbeobachtung hinausgehendes Monitoring ist für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Wie im Kapitel II der Begründung ausführlich dargelegt, haben sozial- und städtebaulich-strukturelle Probleme im Stadtteil Altendorf und die Funktion des Plangebietes als ein Baustein diverser stadt- und stadtteilübergreifender Projekte zu einem dringenden Planungserfordernis geführt. Auch die Tatsache, dass die Stadtteile Altendorf-Nord und Bochold vom Rat der Stadt Essen durch Beschluss als Stadtumbaugebiet festgelegt wurden, zeugt von der politischen Erkenntnis städtebaulicher Missstände und von der politischen Willensbestätigung zur Lösung der damit verbundenen städtebaulichen und sozio-ökonomischen Probleme. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Stadtumbaus mit der Zielsetzung, die städtebaulichen Strukturen den tatsächlichen Erfordernissen von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, d.h. überhängenden Wohnraum zu beseitigen, bzw. nicht bedarfsgerechten Wohnraum zu ersetzen sowie die Infrastruktur den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Vor diesem Hintergrund soll mit dem Bebauungsplan ein großer Schritt in Richtung Stadtteilaufwertung, neue und bedarfsgerechte Wohnqualität, Wohnen am Wasser und Wohnen im Grünen mitten in der Stadt Essen vollbracht werden.

Aufgrund des standortspezifischen Planungsanlasses bzw. -erfordernisses in Altendorf-Nord war die Prüfung anderer Alternativstandorte für die Planung entbehrlich. Es erfolgte keine Standortalternativprüfung.

Für das Plangebiet selbst sind zwei Planvarianten entwickelt worden, die sich lediglich im nördlichen Bereich unterschieden (s. Kapitel V.1). Die andere Planvariante sah im Gegensatz zum Bebauungsplan im nördlichen Bereich – neben der Bestätigung einiger Bestandsbebauungen und dem erforderlichen Besucherparkplatz – ausschließlich öffentliche Grünflächen vor. Die Schaffung zusätzlicher dezenter Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes, wie es im Bebauungsplan vorgesehen ist, würde jedoch dazu beitragen, die Attraktivität Altendorfs als Wohnort zu steigern und dadurch neue Einwohner für den Stadtteil zu gewinnen, der gegenwärtig Einwohner aufgrund ungünstiger Wohnbedingungen verliert. Der dadurch entstehende umweltbezogene Nachteil besonders in Form von zusätzlicher Versiegelung und Erzeugung zusätzlicher Verkehrsemissionen (Lärm, Abgas) gegenüber der alternativen Variante ist vor dem Hintergrund des damit verbundenen sozialen und stadtentwicklungspolitischen Nutzens geringer zu gewichten, zumal die Intensität der dadurch zu erwartenden umweltbezogenen Beeinträchtigungen aufgrund des dezenten Eingriffsumfanges als gering einzuschätzen ist.

Im südlichen und von Bestandsbebauungen geprägten Bereich des Plangebietes werden alte, überholungsbedürftige Gebäudebestände mit teilweise leerstehenden Wohnungen, die den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr genügen, zurückgebaut, um dafür moderne und attraktive Wohngebäude neueren Standards zu realisieren. Die dafür erforderliche Räumung der entsprechenden Wohnungen durch die betroffenen Bewohner stellt eine Belastung für die jeweiligen Menschen dar. Im Rahmen eines qualifizierten Umzugsmanagements werden die betroffenen Bewohner jedoch auf Wunsch in mindestens gleichwertige Wohnungen der Allbau AG im näheren Umfeld umgesiedelt. Die Umzugsbelastungen werden so minimiert. Der Rückbau der alten Gebäudebestände im südlichen Bereich des Plangebietes ist allerdings unumgänglich, um das Wohnungsangebot den heutigen Erfordernissen anzupassen, die städtebauliche Qualität durch Auflockerung der dichten Bebauungsstruktur zu erhöhen und die Freiraumqualität durch Schaffung begehbarer Grünräume zu stärken.

Für die Herstellung einer Grünanlage mit einem darin enthaltenen See im Plangebiet werden Flächen erforderlich, die gegenwärtig größtenteils als Kleingärten genutzt werden. Die Aufgabe der Kleingärten in dem betroffenen Bereich gilt als Voraussetzung für die Umsetzung der Grünanlage und des Sees. Die betroffenen Kleingartenbesitzer erleiden dadurch materielle und ideelle Verluste. Diese werden jedoch durch Geld bzw. Ersatzland entschädigt. Die Anlage eines öffentlichen, geräumigen und stadtteilbedeutsamen Parks in Altendorf-Nord ist aber vor dem Hintergrund der Verbesserung des Wohnumfeldes und des wohnortnahen Erholungswertes im Gebiet von hoher Bedeutung. Um Einwohner für den Stadtteil zu gewinnen, ist komplementär zur Wohnraumverbesserung auch das Wohnumfeld zu ertüchtigen. Nur in gemeinsamer Betrachtung beider Komponenten ist eine Revitalisierung im Stadtteil möglich. Als Standort für die Grünanlage mit See bietet sich die Fläche nördlich der ehemaligen Trasse der Rheinischen Bahn an. Sowohl topographisch als auch wegen des räumlichen Zusammenhangs der Fläche mit der geplanten und bestehenden Bebauung ist der Standort für die Anlage eines Sees günstig. Weitere Aspekte, wie der Abtrag des Bahndamms und der Ausbau der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn zu einem Rad- und Wanderweg und die damit verbundene verbesserte Verbindung nach allen vier Himmelsrichtungen für Fußgänger und Radfahrer rundet die auch stadtteilübergreifenden Vorteile ab, die die Verfügbarkeit der heute kleingärtnerisch genutzten Flächen voraussetzt. Insofern ist der gemeinschaftliche Nutzen in diesem Zusammenhang höher zu gewichten.

Positiv anzumerken ist, dass die geplanten grün- und freiraumbezogenen Maßnahmen im Bebauungsplan im Einklang mit den Zielsetzungen des für den Essener Norden vorgesehenen Landschaftsplans und des für das Plangebiet geltenden „BEN“-Programms stehen und insofern diesen nicht widersprechen. Eine Waldentwicklung gemäß des „WEN“-Programms wird hingegen im Plangebiet nicht erfolgen. Die Erholungsfunktion eines Waldes wird jedoch auch mit den vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet erreicht.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen in den bestehenden Verkehrsflächen im südlichen Plangebiet werden sich auf bestehende Verkehrsbeziehungen auswirken und Verkehrsverlagerungen auslösen (s. Kapitel V.3). Es ist davon auszugehen, dass demzufolge insbesondere der bereits überlastete Knotenpunkt Altendorfer Straße/Helenen Straße zusätzlich belastet wird. Folglich wäre die Leistungsfähigkeit dieses für den Essener Westen bedeutsamen Knotenpunktes besonders gefährdet. Zur Vermeidung dieser unerwünschten Auswirkung ist die Öffnung der Hüttmannstraße trotz der damit verbundenen Zunahme des Verkehrsaufkommens und -lärms entlang der Hüttmannstraße zu bevorzugen. Die aufgrund der Öffnung der Hüttmannstraße zu erwartende Verkehrsmenge von bis zu 1.400 Kfz/Tag werden für die Hüttmannstraße als verträglich angesehen und entsprechen Belastungszahlen, die beispielsweise gegenwärtig auch die Gripperstraße und die Amixstraße aufweisen. Der Bebauungsplan sieht für betroffene Bereiche im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen zur Minimierung der Verkehrslärmbeeinträchtigung vor. Es wird jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Öffnung der Hüttmannstraße im Bereich der Grundschule Markscheide im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt wird. Dies erfolgt im Rahmen des Widmungsverfahrens nach dem Straßen- und Wegegesetz.

X. Bodenordnung

Das Plangebiet ist charakterisiert durch eine Vielzahl von Einzelgrundstücken, die sich in der Hand unterschiedlicher und zahlreicher Eigentümer befinden.

Die Grundstücke im Bereich der Kleingärten befinden sich fast ausschließlich im Eigentum der Stadt Essen. Einige wenige Grundstücke, die sich im Privateigentum befinden, bilden die Ausnahme. Die Grundstücke zwischen der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn und Rüsselstraße befinden sich ebenfalls fast vollständig in der öffentlichen Hand.

Die Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn und ein Grundstück, welches unmittelbar nördlich an die Trasse angrenzt und heute als Kleingarten genutzt wird, befinden sich im Eigentum des RVR, der auch den Ausbau der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn zu einem Rad- und Wanderweg übernimmt. Für die bauliche Realisierung des Rad- und Wanderweges sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

In dem heute baulich genutzten Teilbereich des Plangebietes sind die Eigentumsverhältnisse noch kleinteiliger. Neben einer Vielzahl von privaten Einzeleigentümern besitzen die Wohnungsbaugesellschaften Allbau AG und Wohnbau eG und die Stadt Essen Grundstücke. Die Neubaumaßnahmen in dem bebauten Teilbereich des Plangebietes erfordern ebenfalls keine bodenordnerische Regelungen. Die neuen Wohngebäude werden auf Grundstücken errichtet, die sich ausschließlich im Eigentum der Allbau AG und der Stadt Essen befinden.

Die Flächen des künftigen Niederfeldsees befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt Essen. Es sind aber auch drei Privatgrundstücke betroffen. Es ist angedacht, die Grundstücke seitens der Stadt zu erwerben. Bodenordnerische Maßnahmen sind zunächst nicht erforderlich. Im Falle einer möglicherweise erforderlichen Neugestaltung der Grundstückszuschnitte ist zu prüfen, ob die Option der freiwilligen Umlegung gewählt werden kann.

XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan gilt demgemäß aus dem Regionalen Flächennutzungsplan als entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18/08 „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Durchführungspläne Nr. 101/4 „Altendorf: Weuenstraße, Rüsselstraße, Hüttmannstraße, Niederfeldstraße“ und Nr. 101/2 „Altendorf: Holdenweg, Eisenbahn, Weuenstraße, Hüttmannstraße“ sowie des Bebauungsplans Nr. 10/68 „Holtener Str./Niederfeldstr.“, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ betreffen.

Dies gilt auch dann und insoweit, als der Bebauungsplan „Amixstraße/Hüttmannstraße/Niederfeldsee“ seine Rechtskraft verlieren würde.

Für den gesamten Freiraum Niederfeld besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vom 19.06.1979. Dieser Aufstellungsbeschluss wird für den Bereich des Plangebietes aufgehoben.

XIII. Kosten und Finanzierung

Auf Grundlage des Bebauungsplanes sind mit folgenden voraussichtlichen Grunderwerbs- und Baukosten zu rechnen.

Grunderwerbskosten:

Für die Realisierung des geplanten Niederfeldsees sind noch 3 bebauten Grundstücke zu erwerben und ca. 70 Kleingärten zu entschädigen. Die kalkulierten Grunderwerbskosten für die 3 bebauten Grundstücke betragen ca. 440.000 €. Die Summe der Entschädigungszahlungen für die Aufhebung der Pachtverhältnisse für die insgesamt ca. 90 Kleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz bzw. BauGB wird sich auf ca. 629.000 € belaufen. Insgesamt werden sich für den Grunderwerb und die Pächterentschädigung somit Kosten von ca. 1.069.000 € ergeben.

Der Bebauungsplan sieht zwischen der Bülsebeckstraße und der Grieperstraße nördlich entlang der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn eine neue Verkehrsverbindung in Form einer 5,10 m breiten Straße vor. Die neue Verkehrsverbindung dient der Anbindung der nördlich der Trasse der ehemaligen Rheinischen Bahn gelegenen Grieperstraße an das städtische Straßennetz zur Gewährleistung der Erschließung insbesondere der in diesem Bereich befindlichen Kleingärten. Die Fläche eines heute vorhandenen ca. 2 m breiten Fußwegs ist in der dafür festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche enthalten. Die neue Verkehrsverbindung führt über städtisches Gelände und Flächen der ehemaligen Rheinischen Bahn. Von der neuen Wegeführung sind 5 Kleingärten betroffen, ein maximal 3 m breiter Geländestreifen dieser Kleingärten ist freizustellen. Eine Entschädigung für Zäune, Hecken, Sträucher und Plattierung wird zu zahlen sein. Ein Betrag von ca. 7.500 € ist einzukalkulieren. Etwa 300 m² der neuen Verkehrsverbindung werden über ehemaliges Bahngelände führen. Einkalkulieren ist ein Erwerb dieser Flächen vom heutigen Eigentümer RVR. Die Kosten für diesen Erwerb würden bei einem angenommenen Bodenpreis von 5 €/m² ca. 1.500 € betragen.

Im Bereich Rüsselstraße und Hüttmannstraße werden voraussichtlich Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Zur Zeit kann jedoch aufgrund fehlender Informationen über das finanzielle Ausmaß dieser Maßnahmen keine Angaben gemacht werden. In diesem Zusammenhang ist nicht auszuschließen, dass nicht mehr benötigte öffentliche Flächen an die Anlieger (v. a. Allbau) verkauft bzw. öffentliche Flächen von Anliegern erworben werden.

Baukosten:

Für den Ausbau des geplanten Niederfeldsees sind zum einen der Abtrag des Bahndamms zwischen Grieperstraße und der Niederfeldstraße und zum anderen die Beseitigung der beiden Brückenbauwerke an der Grieperstraße und der Niederfeldstraße erforderlich. Für diese Maßnahmen, die bereits durchgeführt wurden, entstanden Kosten von ca. 1.296.000 €.

Der geplante Niederfeldsee wird auf einer Fläche von ca. 2 ha zwischen der Rüsselstraße im Süden und dem Sälzerbach im Norden angelegt. Die Ausführung des Sees und dessen näheres Umfeld sollen in einem Bauabschnitt durchgeführt werden. Die Uferkante, die parallel zur Rüsselstraße verläuft, wird als begehbare, grüne Stadtteilpromenade mit Sitz- und Aufenthaltsbereichen ausgestaltet. An den West- und Ostuferrändern des Sees, der Grieperstraße und der Niederfeldstraße entstehen Begegnungspunkte mit Sitzmauern, Sitztreppen und Rasenflächen. Das Nordufer wird grünplanerisch mit Uferbepflanzungen

gestaltet. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse der Planungen soll der Bodenaushub für den See von Rüsselstraße bis Sälzerbach komplett ausgekoffert und entsorgt werden.

Die Planungs- und Ausbaurkosten für den See betragen insgesamt ca. 6.655.000 €.

Für die Planung und den Ausbau der öffentlichen Grünanlage „Im Klipp“ ist mit Kosten von 100.000 € (ohne Rückbau Straße „Im Klipp“) zu rechnen.

Aufgrund einer vorgenommenen Grobkalkulation werden für Rück- und Umbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Markscheide, Im Klipp und Amixstraße Kosten von etwa 345.000 € erwartet.

Für den Ausbau der Straßenverbindung zwischen Bülsebeckstraße und Grieperstraße entsteht ein Aufwand in Höhe von etwa 110.000 €.

Zur Erschließung der geplanten Wohneinheiten an der Holtener Straße ist die Herstellung einer neuen Stichstraße erforderlich. Die nach Einheitssätzen kalkulierten Ausbaurkosten dieser Stichstraße betragen rund 160.000 €. Da der geplante Parkplatz zur Erschließung erforderlich ist (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), wurde die Fläche in die Berechnung mit einbezogen.

Dem Allbau wurden Fördermittel aus dem Wohnraumförderungsprogramm 2010 in Höhe von 7.210.700,00 € aus dem Sonderkontingent „Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte“ zugeteilt. Eine Förderung im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ für den Rückbau der Gebäudesubstanz entfällt daher.

Finanzierung:

Aufgrund der überörtlichen Funktion der öffentlichen Grünanlage „Niederfeldsee“ mit See und Promenade handelt es sich hierbei um keine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB.

Die öffentliche Grünanlage „Im Klipp“ dient der Erschließung des Baugebietes (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB); sie ist allerdings nicht im vollem Umfang beitragsfähig.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine neue zum Anbau bestimmte Straße vorgesehen. Der Ausbau der Planstraße ist über den Verkauf der Baugrundstücke zu finanzieren. Die weiteren Erlöserwartungen für die durch die Anlage des Sees entstehenden Baugrundstücke werden voraussichtlich im Wesentlichen auf die Förderrate (s. u.) angerechnet. Zu gegebener Zeit wird dies mit dem Fördergeber geklärt.

Für die Straßenverbindung zwischen Bülsebeckstraße und Grieperstraße können keine Erschließungsbeiträge erzielt werden, weil die angrenzenden Flächen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Auch die übrigen neu im Plangebiet ausgewiesenen Wege und Plätze sind nicht zum Anbau bestimmt. Daher handelt es sich hierbei ebenfalls um keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 BauGB.

Für die neu bebauten Wohngrundstücke im Bereich der geplanten Stichstraße an der Holtener Straße und im Bereich Altbebauung Markscheide / Im Klipp / Rüsselstraße / Niederfeldstraße kann noch mit der Einnahme von Kanalanschlussbeiträgen in Höhe von rund 86.000 € gerechnet werden. Die Kanalanschlussbeiträge sind an die Stadtwerke Essen abzutreten.

Für folgende Maßnahmen wurden oder werden Zuwendungen beim Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ beantragt: Grunderwerb Niederfeldsee und Straßenverbindung zwischen Bülsebeckstraße und Grieperstraße, Abtrag Rheinische Bahn, Niederfeldsee (öffentliche Grünanlage Niederfeldsee an der Rüsselstraße und öffentliche Verkehrsfläche Promenade Rüsselstraße), öf-

fentliche Grünanlage naturnaher, nördlicher Niederfeldsee, öffentliche Grünanlage „Im Klipp“, Rückbau der öffentlichen Verkehrsflächen Markscheide, Im Klipp und Amixstraße, Bau öffentliche Straßenverbindung zwischen Bülsebeckstraße und Grieperstraße. Wenn diese Maßnahmen zeitnah realisiert werden können, ist mit Kosten von rd. 9.575.000 € zu rechnen, wobei die Kosten einer evtl. Bodenordnung im Bereich Rüsselstraße / Hüttmannstraße nicht enthalten sind, weil diese noch nicht quantifiziert werden können. Bewilligung zu zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe von 6.208.000 € liegt bereits vor. In 2011 wird eine weitere Bewilligung zu zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe von 3.367.000 € erwartet. Sollten für alle durchzuführenden Maßnahmen Landeszuwendungen gewährt werden, kann mit einer Einnahme von rd. 7,7 Mio. € gerechnet werden, so dass für die Stadt Essen ein Eigenanteil in einer Höhe von ca. 1,9 Mio. € verbleiben wird.

Unterhaltungskosten:

Für die öffentliche Grünanlagen „Niederfeldsee“ und „Im Klipp“ ist mit Unterhaltungskosten von etwa 40.000 € pro Jahr zu rechnen.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand