

**Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf
Nr. 12/02
„Frankenstraße / St. Markus“**

Stadtbezirk: IX

Stadtteil: Bredeney

Begründung

Fassung vom **13.01.2003**

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

Amt für Stadtplanung und



I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Planungsrechtliche Situation	7
1. Landes- und Regionalplanung	7
2. Flächennutzungsplan	7
3. Bebauungspläne	7
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	8
1. Anlass der Planung	8
2. Einleitungsantrag	8
3. Entwicklungsziele	9
IV. Bestandsbeschreibung	9
1. Städtebauliche und freiräumliche Situation	9
2. Verkehr	11
3. Infrastruktur	11
4. Niederschlagswasserbeseitigung	12
5. Altlasten	13
6. Lärmimmissionen	14
V. Planinhalte	15
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17

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

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	30
IX. Kosten und Finanzierung	31

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsmitte von Bredeney und umfasst das Flurstück 77 (tlw.) der Gemarkung Bredeney, Flur 18

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden durch die Frankenstraße,
- im Westen durch die östliche Grenze des Grundstückes des Gemeindehauses und Kindergartens der Kirchengemeinde St. Markus,
- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Markuspfad 8 und 10,
- im Osten durch die Flächen der verbliebenen Wassertanks.

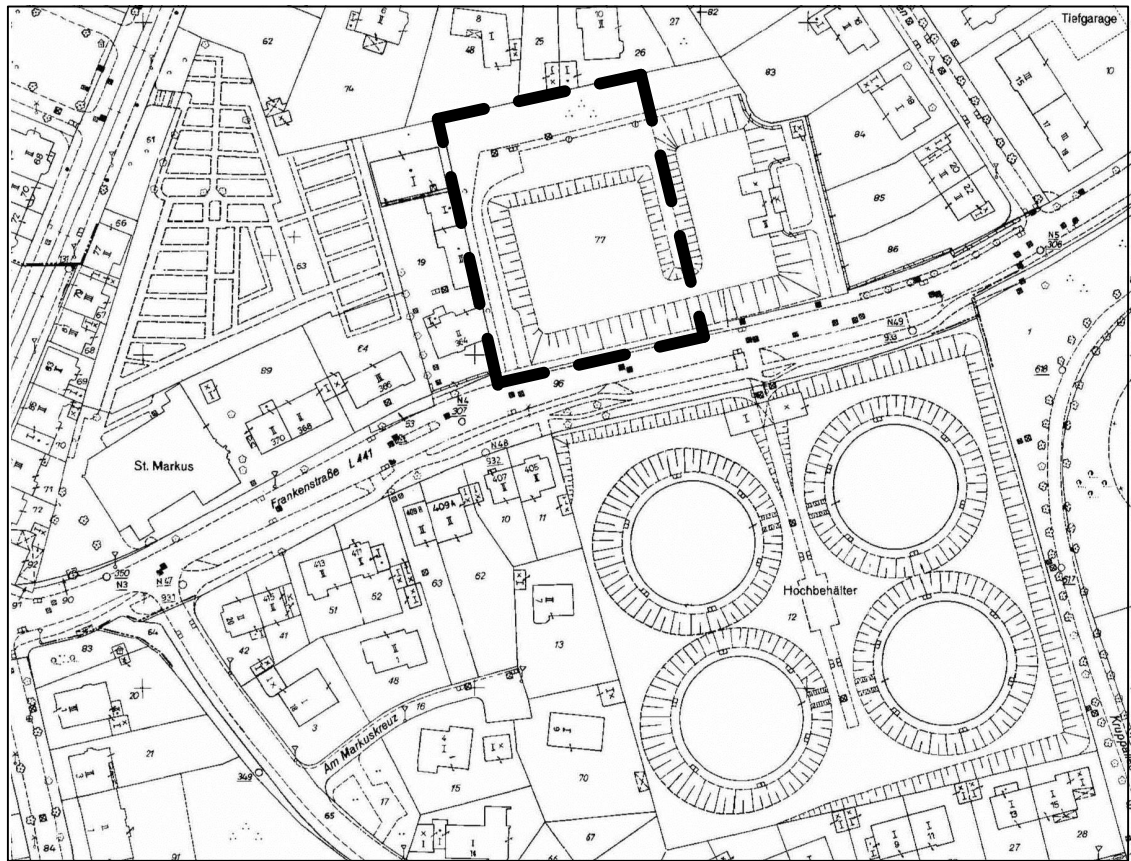


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frankenstraße / St. Markus“ stellt auch gleichzeitig den sachlichen Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan dar. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Essener Stadtgebietes im Stadtteil Bredeney nördlich der als Hauptverkehrsstraße fungierenden Frankenstraße. Es ist Bestandteil des Siedlungsbereiches von Bredeney, der vielfach von einer großzügigen und freistehenden Bebauung geprägt ist.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht die geplante Wohnbebauung nicht entgegen. Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die landesplanerische Zustimmung der Bezirksplanungsbehörde nach § 20 Abs. 1 und Abs. 5 LPLG zum Bauleitplanverfahren liegt vor.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthielt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserbehälter / Reservoir.

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

Es ist daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden.

3. Bebauungspläne

Der Verfahrensbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11/68, rechtskräftig seit 4.7.1970. Der Bebauungsplan 11/68 enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung Sonderbaufläche für Versorgung (Wasserhochbehälter). Der Bebauungsplan tritt für diesen Bereich mit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2000 als Fläche für zwei Wasserbehälter der Stadtwerke Essen AG genutzt. Aufgrund der entfallenen betrieblichen Notwendigkeit und ihrer Baufähigkeit sind die Wasserbehälter mittlerweile beseitigt worden. Im Rahmen der Baugenehmigung für den Abbruch des Erdbehälters vom 14.05.1999 wurde die Beseitigung des vorhandenen Aufwuchses abgehandelt. Das seitdem brachliegende Grundstück soll nun einer neuen Nutzung, bestehend aus einer Büro- und Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Zielsetzung des Vorhabenträgers, im Plangebiet ca. 9 Einfamilienhäuser zu realisieren, steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nachkommt.

Die Wohnraumnachfrage hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumbildungsphase vermehrt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu steigenden Wohnflächenansprüchen führt. Außerdem ist die Stadt Essen bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen in das Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet werden.

Ebenfalls besteht in diesem Bereich des Stadtgebietes eine Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen, zu deren Deckung der vorhabenbezogene Bebauungsplan ebenfalls einen Beitrag leisten kann.

2. Einleitungsantrag

Die Hopf Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH hat als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes gestellt. Der Beschluss hierzu wurde am 17.01.2002 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung gefasst. Der Vorhabenträger hat nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist. Der Vorhabenträger verfügt über die zur Bebauung anstehenden Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger wurde ein entsprechender Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung abgeschlossen. Der Vorhabenträger hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen in Abstimmung mit der Stadt Essen ein Planungsbüro eingeschaltet.

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

3. Entwicklungsziele

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit den folgenden konkretisierten Planungszielen verbunden:

1. Errichtung eines Bürogebäudes in 2 Baukörpern
2. Realisierung von 9 Einfamilienhäusern in Form von II-geschossigen Doppelhäusern und einem Einzelhaus
3. Erschließung des neuen Baugebietes durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Anbindung an die Frankenstraße
4. Sicherung der Fläche für den Kinderspielplatz des Kindergartens St. Markus.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche und freiräumliche Situation

Das Plangebiet wurde seit dem Ende des 19. Jahrhunderts als Standort für einen

Trinkwasserbehälter aus Stahlbeton mit Flachgründung genutzt. Aufgrund der entfallenden Notwendigkeit dieses Behälters für die Stadtwerke Essen AG und der Baufälligkeit wurde dieser im Jahre 2000 abgebrochen. Zum Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens stellte sich der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als brachliegende Fläche dar. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrages ist die heutige Umweltsituation ermittelt und bewertet worden, der durch das Planungsvorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft nach Art und Umfang qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt worden.

Das Umfeld des Plangebietes ist inhomogen geprägt. Östlich des Plangebietes grenzen zwei weitere, erdüberdeckte Wasserbehälter der Stadtwerke Essen AG an. Auch jenseits der Frankenstraße befinden sich 4 Hochbehälter. Darüber hinaus finden sich in der Umgebung im wesentlichen großzügige Wohnbaugrundstücke sowohl mit Einfamilienhaus- als auch Mehrfamilienhausbebauung. Auf dem nördlich des Plangebietes angrenzenden Grundstück Markuspfad 10 sind neben dem Hauptgebäude auch die Nebengebäude und die Begrenzungsmauer zum Plangebiet denkmalgeschützt. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wurde dieser Tatsache durch die Einhaltung eines Grenzabstandes auch von Garagen zu diesem Grundstück Rechnung getragen.

Westlich des Planbereiches schließt das ältere, II-geschossige Gemeindehaus und der Kindergarten der Kirchengemeinde St. Markus unmittelbar an; im weiteren Verlauf der Frankenstraße folgen eine III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung sowie die St. Markus-Kirche.

Im Anbau des Gemeindehauses finden gelegentlich Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche (Kinder- und Jugend-Disco, Jugendtreff) statt. Aufgrund des angesprochenen Personenkreises (Kinder und Jugendliche bis max. 18 Jahre) ist die Veranstaltungsdauer auf maximal 23.00 Uhr beschränkt. Da darüber hinaus das Gebäude, in dem die Kinder- und Jugend-Disco

stattfindet, keine Fenster zu der dem Plangebiet zugewandten Seite besitzt, sind Beeinträchtigungen des angrenzenden neu geplanten Wohngebietes nicht zu erwarten. Eventuelle Nachbarbeschwerden der zukünftigen Eigentümer sind aufgrund der baulichen Gegebenheiten in diesem Bereich ebenfalls nicht zu erwarten.

2. Verkehr

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Frankenstraße gesichert. Über diese Straße ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz gewährleistet. Der ursprünglich vorgesehene 4-streifige Ausbau der Frankenstraße (Planung aus den Jahren 1968/69) wird nicht mehr weiterverfolgt, da in den letzten Jahrzehnten eine Trendwende von der autogerechten Stadt zur stärkeren Optimierung des ÖPNV und hin zu schmaleren Straßen eingesetzt hat. Die von Anwohnern geforderte Umwidmung der Frankenstraße in eine Tempo-30-Straße kommt nicht in Betracht, da es sich um eine Hauptverkehrsstraße handelt. Das Hauptverkehrsstraßennetz des Stadtgebietes soll zur Gewährleistung eines zügigen Verkehrsflusses als Tempo 50-Netz ausgeführt werden.

Die künftige innere Erschließung des Plangebietes soll über zwei private Wohnwege erfolgen.

ÖPNV

Ca. 300 m vom Plangebiet entfernt befinden sich im Kreuzungsbereich Frankenstraße / Rüttenscheider Straße Haltestellen der während der Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt verkehrenden Straßenbahnlinien 101 und 107 sowie der Buslinien 169 und 194. Über diese Straßenbahn- und Buslinien ist das Plangebiet an das Zentrum von Essen sowie an die umliegenden Stadtteile und Städte angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als gut bezeichnet werden.

3. Infrastruktur

Technische Infrastruktur

In der Frankenstraße verläuft eine Trennkanalisation. Zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal sind derzeit jedoch auf Grund wasserrechtlicher Restriktionen nicht möglich. Die Sanierung der betroffenen Abwasseranlagen im Bereich Frankenstraße / Waldeck / Krupp-Allee wird allerdings voraussichtlich bis 2005 fertig gestellt sein; bis zu diesem Zeitpunkt soll die Ableitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers mit Zustimmung der Stadtwerke Essen AG über den Schmutzwasserkanal erfolgen. Der vorhandene Schmutzwasserkanal weist nach Aussage der Stadtwerke eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit auf. Trotz einer bestehenden Ordnungsverfügung für den Regenüberlauf „Birkenstraße“ kann die Einleitung von zusätzlichem Abwasser aus dem Vorhaben in das öffentliche Kanalnetz vor der Fertigstellung des Stauraumkanals „St. Annental“ erfolgen, da aufgrund der o.g. Sanierungsmaßnahme durch den Anschluss des Plangebietes keine Verschlechterung der Entwässerungssituation am Regenüberlauf „Birkenstraße“ erfolgt.

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

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Ein Kindergarten grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Im Umkreis von 500 - 1000 Metern befinden sich weitere Kindergärten, zwei Grundschulen, ein Gymnasium sowie weitere Infrastruktureinrichtungen (ärztliche Versorgung, Geschäfte etc.) im Bereich der Ortsmitte von Bredeney. An der Ecke Bredeneyer Straße/Kruppallee befindet sich ein Spielplatz des Typs B/C, der in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m von der Neubebauung aus zu erreichen ist. Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten auszugehen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Abschätzung der im Plangebiet anstehenden Böden und zur Prüfung, ob diese für eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden

Niederschlagswassers geeignet sind, wurde durch das Ingenieurbüro Gregor Barth ein Gutachten zur Oberflächenwasserversickerung erarbeitet.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ermittelt, dass der Boden eine ausreichende Durchlässigkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufweist. Daher wird das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen sowie sonstiger möglicher Wege und Plätze auf den privaten Einzelgrundstücken über Rigolen in den Untergrund versickert.

Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen für die Anlage eines zentralen Versickerungsbeckens zur Verfügung stehen, wird das auf den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anfallende Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal im Verlauf der Frankenstraße eingeleitet. Nach Angaben der Stadtwerke Essen AG als zuständiger Leitungsträger ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanals gegeben.

5. Altlasten

Durch das Ingenieurbüro Gregor Barth wurde im Hinblick auf eine mögliche Verunreinigung des Bodens eine Probennahme und chemische Analytik durchgeführt. Die untersuchten Parameter liegen hauptsächlich im Bereich der Zuordnungsklasse Z0. Lediglich für den Bereich der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) ist aufgrund des Gehaltes von 7,28 mg/kg bei den Feststoffanalysen das Material nach Z1.2 einzustufen. Der obere Grenzwert Z1.2 von 15 mg/kg wird jedoch bei weitem nicht erreicht.

Relevante Beeinträchtigungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser sind anhand der Einzelsubstanzbefunde und der Summe der nachgewiesenen PAK nicht erkennbar. Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser bzw. durch die vorgesehenen wasserdurchlässigen Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind keine bedeutenden Auswirkungen auf die Grundwasserqualität zu erwarten.

Da die Bodenprobenahme nicht speziell in relevanten Tiefenbereichen für den Wirkungspfad Boden - Mensch erfolgte, sollte vorsorglich in unbefestigten

Außenbereichen kulturfähiger Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm aufgebracht werden.

6. Lärmimmissionen

Im Süden grenzt die Frankenstraße unmittelbar an das Plangebiet an. Zur Abschätzung der durch den Kfz-Verkehr verursachten Lärmeinwirkung auf das Plangebiet wurde durch das Institut für Lärmschutz, Düsseldorf, ein Schallgutachten erarbeitet.

Demnach werden durch den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags um maximal 15,6 dB(A) und 45 dB(A) nachts um maximal 15,4 dB(A) überschritten. Diese hohen Überschreitungen treten allerdings nur an der parallel der Frankenstraße liegenden Gebäudefront des geplanten Bürogebäudes auf. Für die rechtwinklig zur Straße liegenden Fronten des Bürogebäudes sind Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 10,1 dB(A) zu verzeichnen.

An diesen Gebäudefronten tritt eine Gesamtgeräuschbelastung auf, die die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich V (entspricht dem Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4) parallel zur Straße und Lärmpegelbereich IV (entspricht dem Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3) rechtwinklig zur Frankenstraße erforderlich macht. Die betroffenen Gebäudefronten werden im Bebauungsplan gekennzeichnet und die Durchführung von entsprechenden Maßnahmen textlich festgesetzt.

Für die rückwärtige Einfamilienhausbebauung stellt die vorgesehene Bürohausbebauung dagegen einen effektiven Schallschutz dar. Die Orientierungswerte werden hier lediglich um maximal 4,1 dB(A) überschritten. Selbst bei einer vollständigen Öffnung des untersten Geschosses als offene Parkette ist nach Angaben des Gutachters nur von einer Steigerung des Schallpegels an den Wohnbaugrundstücken um 1 dB(A) auszugehen. Diese Überschreitungen machen daher nur den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 oder 2 erforderlich. Nach der gültigen Wärmeschutzverordnung sind jedoch bereits solche Fenster vorzusehen, die schon aufgrund ihrer Anforderung an die Wärmedämmung die Schallschutzklasse 2 aufweisen. Auf eine weitergehende

Festsetzung hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzklassen kann daher verzichtet werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Schallgutachtens geprüft, ob durch die Reflexionen des Straßenverkehrslärms von dem geplanten Bürogebäude Auswirkungen auf die Bebauung südlich der Frankenstraße zu erwarten sind. Um dieses festzustellen, wurde die Geräuschbelastungsberechnung für das nächste Gebäude (Frankenstraße 6) ohne und mit geplanter Bebauung durchgeführt. Es wurde ermittelt, dass keine wesentlichen und zu berücksichtigenden Reflexionen durch das Bürogebäude zu erwarten sind.

Ferner wurde die Aussage getroffen, dass durch die fünf Wohneinheiten, die vom östlichen Stichweg erschlossen werden, keine Belastung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbaugrundstückes ausgeht.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern und Bürogebäuden. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 9 Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie 2 Bürogebäude entstehen. Die parallel zur Frankenstraße liegenden Bürogebäude sind durch einen gemeinsamen Erschließungsturm miteinander verbunden.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsstruktur, die vorwiegend aus Wohngebäuden und darüber hinaus aus nicht störenden Bürobetrieben besteht, werden die Baugebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für den Bereich der Einfamilienhäuser (WA 1) soll insbesondere auch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gewährleisten.

Allerdings sollen im Plangebiet zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

Um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehre von Einzelhandelseinrichtungen zu vermeiden, wird weiterhin gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sind.

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

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das allgemeine Wohngebiet WA 1 soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

Im Planbereich stehen ausreichende Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung, so dass negative Auswirkungen auf die Stellplatzsituation durch einen untergeordneten Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten sind. Besucherparkplätze sind in ausreichender Zahl in den Wohnwegen und an der Frankenstraße vorhanden. Auch das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen wird durch eventuelle Zweitwohnungen in den Gebäuden nur unwesentlich erhöht.

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

Entsprechend der Baunutzungsverordnung wird für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung (WA 1) das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt.

Für die Bürogebäude (WA 2) wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 bei einer maximal III-geschossigen

Bauweise festgesetzt. Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird zudem eine maximal zulässige Traufhöhe von 168,50 m und eine Firsthöhe von maximal 173,50 m über dem Meeresspiegel (NN) festgesetzt, so dass das neue Gebäude eine Höhe von maximal ca. 15 m erreichen kann. Damit wird die Höhe des angrenzenden Gebäudes Frankenstraße 364 von 168,50 m für die Traufe und 175,10 m über NN für den First nicht überschritten. Insgesamt erfolgt eine der umgebenden Bebauung angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Weiterhin wird durch Text festgesetzt, dass gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die GRZ im WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 von Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden kann. Diese Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund einer sinnvollen Grundstücksausnutzung durch das Gebäude und die erforderlichen Stellplätze. Die Überschreitung ist im WA 2-Gebiet hinnehmbar, da hier aufgrund der Gebäudenutzung keine Gartenflächen oder sonstige Freibereiche benötigt werden.

In den Bürogebäuden ist im unteren Bauwerksbereich die Einrichtung einer Ebene vorgesehen, die ausschließlich der Aufnahme der privaten Stellplätze dient. Im Sinne der Landesbauordnung würde es sich bei diesem Garagengeschoss gegebenenfalls um ein Vollgeschoss handeln. Um die gewünschte III-Geschossigkeit der Büro-/Wohnnutzung allerdings auch faktisch erreichen und ausnutzen zu können, wird durch Text festgesetzt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen sind.

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

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Gleichzeitig wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen.

Durch die Bürohausbebauung soll insbesondere an dieser städtebaulich wichtigen Stelle im Kurvenbereich der Straßenraum der Frankenstraße baulich gefasst werden, da auf der gegenüberliegenden Seite aufgrund der dort teilweise eingegrabenen und weit von der Straße

zurückliegenden Wasserhochbehälter eine wahrnehmbare Randbebauung nicht vorhanden ist.

Die Stellung der Gebäude folgt durch den Rücksprung des westlichen Bürogebäudeteiles dem abknickenden Straßenverlauf, an dessen Knickpunkt das zurückgesetzte Gemeindehaus St. Markus platziert ist. Gleichzeitig vermittelt das Bürogebäude zwischen dem Versprung in der Bauflucht des Gemeindehauses und der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

Gemäß § 22 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend modifiziert, dass im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung (WA 1) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Zur Sicherung eines verträglichen Übergangs vom Plangebiet zur Wohnbebauung am Markuspfad wird der nördliche Abschnitt der östlichen Bauzeile auf die Zulässigkeit eines Einzelhauses beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen im Bereich der Wohnbebauung eine Tiefe von 14,0 m und für die Bürohausbebauung von 15,0 m auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert insbesondere zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Frankenstraße eine Vorgartenzone von mehr als 2,5 Metern.

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

Die Stellmöglichkeiten für die Einfamilienhausbebauung im WA 1 werden jeweils im Grenzabstand der Neubebauung nachgewiesen. Für die Bürogebäude im WA 2 werden eine Stellplatzebene im Basisgeschoss der Gebäude und zusätzliche Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet.

Da ein Wenden von Müllfahrzeugen in den beiden Erschließungsstraßen nicht möglich ist, müssen Müllbehälter zu den Leerungsterminen an die Frankenstraße gebracht werden. Im Bebauungsplan werden an beiden Straßen entsprechende Flächen als Gemeinschaftsanlagen / Müllstandort festgesetzt und den jeweiligen Baufeldern zugeordnet.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und die vorgesehenen Müllstandorte ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen verwiesen. Damit wird auch die Möglichkeit zur Errichtung einer Garage im Grenzabstand der östlichen Wohnhauszeile zur vorhandenen Wohnbebauung am Markuspfad zur Sicherung eines nachbarverträglichen Übergangs ausgeschlossen.

1.5 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Westlich des Plangebietes grenzt der Kindergarten der Kirchengemeinde St. Markus an. Der bisher innerhalb der Plangebietsfläche vorhandene Spielplatz soll auch weiterhin bestehen bleiben und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche / Kindergartenspielplatz festgesetzt.

Im Rahmen einer Computersimulation konnte belegt werden, dass eine übermäßige Beeinträchtigung des Spielbereiches durch den Schlagschatten der geplanten Gebäude nicht eintreten wird.

1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Frankenstraße gesichert. Allerdings verläuft ein Teil des Fußweges entlang der Frankenstraße bereits heute auf Grundstücksflächen, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen.

Es ist vorgesehen, den Fußweg in einer Breite von 3,0 m zu führen. Die dafür benötigten Flächen werden vom Vorhabenträger der Stadt Essen übereignet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen festgesetzt.

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

Die innere Erschließung erfolgt durch zwei private Wohnwege, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und neben der Erschließungsfunktion aufgrund einer ansprechenden Gestaltung auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen bieten. Die Breite dieser Erschließung beträgt ca. 6,0 m für den westlichen und 7,5 m für den östlichen Wohnweg. Letzterer ist in dieser Breite notwendig, da in diesem Bereich bereits Leitungen der Stadtwerke Essen AG vorhanden sind (u.a. eine Hauptwasserleitung). Weiterhin wird für den östlichen Wohnweg die Befahrbarkeit durch die Stadtwerke Essen AG ebenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht, da die Wasserschieberanlage nördlich der Wasserbehälter erreichbar sein muss.

Die Straßen sollen in privatem Eigentum verbleiben und werden daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die Erschließung wird jeweils über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger und eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Einfamilienhäuser werden in Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen. Vor den Garagen ist jeweils die Anlage eines zweiten Stellplatzes möglich.

Daneben sind im privaten Straßenraum ca. 6-9 öffentlich zugängliche Parkplätze vorgesehen, so kann fast für jede Hauseinheit ein zusätzlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden.

Für die Bürogebäude ist je 35 qm Nutzfläche ein Stellplatz zur Verfügung zu stellen, so dass für die beiden Gebäude zusammen ein Bedarf von insgesamt ca. 38 Stellplätzen besteht. Es ist die Anlage einer größeren Kfz-Stellplatzanlage unterhalb der beiden Gebäude vorgesehen, wo die Stellplätze in der erforderlichen Zahl untergebracht werden können. Die

Zufahrt erfolgt separat zu den beiden Erschließungsstraßen.

1.7 Natur und Landschaft

Grünordnung

Auf die Festsetzung von separaten Grünflächen wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der Anlage von Hausgärten verzichtet.

Minderungsmaßnahmen / Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

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

Des Weiteren wird aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima festgesetzt, dass die Flachdächer der Garagenanlagen extensiv zu begrünen sind.

Eine genaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchgeführt. Ziel ist es, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft möglichst weitgehend im Plangebiet selbst auszugleichen. Dennoch ist es erforderlich, einen großen Teil der Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Vor Durchführung des Vorhabens wies das Plangebiet einen Wert von 44.363 ökologischen Werteinheiten (Verfahren nach dem Essener Modell) auf. Nach Durchführung der Baumaßnahmen verbleibt ein Flächenwert von 24.273 Werteinheiten. Das verbleibende Kompensationsdefizit beträgt demnach 20.090 Punkte. Da der Vorhabenträger über keine geeigneten Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes verfügt, auf denen entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden könnten, wird das Defizit über eine Ersatzgeldzahlung abgeglichen. Die Zahlung des Ersatzgeldes wird über

den vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

1.8 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Entsprechend den Ergebnissen des durchgeführten Lärmgutachtens (Schallschutzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Frankenstraße/St. Markus“ in Essen-Bredeney, Institut für Lärmschutz, Juli 2002) ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Frankenstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch Text festgesetzt, dass für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudefronten im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Es wird festgesetzt, dass für die parallel zur Frankenstraße liegende Gebäudefront Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich V (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 4) und für die rechtwinklig zur Frankenstraße liegenden Gebäudefronten Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 3) durchzuführen sind.

Altlasten

Da die Bodenprobenahme im Rahmen der Altlastenuntersuchung nicht speziell in relevanten Tiefenbereichen für den Wirkungspfad Boden - Mensch erfolgte, wird unter Vorsorgegesichtspunkten festgesetzt, dass auf sämtlichen nicht befestigten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 kulturfähiger, nicht belasteter Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm aufzutragen ist.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Um für die Einfamilienhausbebauung ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der

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

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

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Auch hierfür wird durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben.

Die Festsetzungen zu Hauszuwegungen und -zufahrten stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

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

Um ein geordnetes Erscheinungsbild von Werbeanlagen im Bereich des öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten, wird für die Bürogebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt, dass Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig sind. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht werden gänzlich ausgeschlossen. Weitere gestalterische Regelungen wurden nach Vorliegen einer konkretisierten Hochbauplanung in den Durchführungsvertrag übernommen.

3. Hinweise

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

Weitere Hinweise sind zur Information über die gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten, die Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Essen/Mülheim und zum Umgang mit dem auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswasser aufgenommen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	5185	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke (inkl. Wohnwege)	4735	qm
Öffentliche Erschließungsfläche	195	qm
Gemeinbedarfsfläche	255	qm

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2000 als Fläche für zwei Wasserbehälter der Stadtwerke Essen AG genutzt.

Aufgrund der entfallenen betrieblichen Notwendigkeit und ihrer Baufälligkeit sind die Wasserbehälter mittlerweile beseitigt worden. Das seitdem brachliegende Grundstück soll nun einer neuen Nutzung, bestehend aus einer Büro- und Wohnbebauung zugeführt werden. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Ausweisung als allgemeine Wohngebiete. Des weiteren werden im Bebauungsplan die Erschließungsflächen sowie der vorhandene Spielplatz der Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nach Beseitigung der auf dem Plangebiet existierenden Wasserbehälter stellt sich das Plangebiet als Brachfläche dar. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB

3.1 Schutzgut Mensch

Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Aufgrund der Lage an der Frankenstraße bestehen Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr. Allerdings besteht bereits durch die nach Wärmeschutzverordnung bei Neubauten vorzusehenden Isolierglasfenster für die Einfamilienhäuser ein ausreichender Schutz der Wohnräume. Die Durchführung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist daher für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 nicht erforderlich. Dagegen steht das geplante Bürogebäude unmittelbar an der Frankenstraße, so dass für die straßenzugewandten Gebäudeseiten auf Grund der Lärmeinwirkungen der Einbau entsprechender Schallschutzfenster festgesetzt wird.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Nennenswerte Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sind mit der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen verbunden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen zu mindern. So wird die Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Bereich der Gärten, die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich festgesetzt. Darüber hinaus sind die Flachdächer der Garagen zu begrünen.

Allerdings kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Da dem Vorhabenträger keine externen Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, wird dieser eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an die Stadt Essen leisten. Eine entsprechende Regelung wird der Durchführungsvertrag enthalten.

3.2.2 Schutzflächen

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

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

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

3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

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

3.3 Schutzgut Boden

Das Vorhabengrundstück ist nach Abbruch des Wasserbehälters wieder aufgefüllt worden und weist derzeit keinen kulturfähigen Oberboden auf. Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung aufgrund der künftigen Versiegelung Beeinträchtigungen verbunden. Diese werden im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemindert. Insbesondere werden die Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Bereich der Gärten, die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen und die Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich festgesetzt. Da zudem mit den Wasserbehältern eine großflächige Versiegelung bestand, sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu befürchten.

3.4 Schutzgut Wasser

Relevante Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser (Gewässergüte, Grundwasserstand, Grundwasserneubildung, Grundwasserfließen) sind nicht zu erwarten. Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungsmöglichkeiten bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont, Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) sind nicht gegeben. Relevante Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung sind nicht zu erwarten.

3.5 Schutzgut Luft

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

3.6 Schutzgut Klima

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

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Planung erfolgt die baulich-räumliche Schließung einer Baulücke an der Frankenstraße. Hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Nutzung fügt sich das Vorhaben in den städtebaulichen Bestand ein.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es sind keine alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft worden.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

gem. § 2a Abs. 3 BauGB

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Umnutzung einer bisher für Wasserbehälter genutzten Fläche durch 9 Einfamilienhäuser sowie 2 Bürogebäude.

In einem vorangegangenen Verfahren wurde im Rahmen der Abbruchgenehmigung die erforderliche Beseitigung des Baumbestandes abgehandelt.

Beurteilungsgrundlage für die UVP ist daher der status-quo zum Einleitungsbeschluss des Verfahrens.

Beschreibung der Umwelt:

Brachfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	<p>Beeinträchtigung durch Lärm im Bereich des Bürogebäudes an der Frankenstraße .</p> <p>Vermeidung, Minderung Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Passiver Schallschutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p>Beeinträchtigungen durch die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen.</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Bereich der Gärten • Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen • Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich • Begrünung von Flachdächern der Garagen <p>Für das darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizit soll eine noch festzulegende Ersatzgeldzahlung an die Stadt Essen erfolgen.</p>
3. Schutzgut Boden	<p>Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung.</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Bereich der Gärten • Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen • Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich.

4. Schutzgut Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung, da der überwiegende Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers (mit Ausnahme des auf den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anfallenden Wassers) versickert wird.
5. Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigung
6. Schutzgut Klima	Keine Beeinträchtigung
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

-

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Keine

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ‚Frankenstraße/St. Markus‘ hebt in seinem Geltungsbereich alles entgegenstehende Recht, insbesondere den Bebauungsplan Nr. 11/68 „Frankenstraße, Bereich: Bredeneyer Straße / Berenberger Mark“ auf.

IX. Kosten und Finanzierung

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

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen und Bauen

Franke
Amtsleiter

Best
GBV