

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/04 „Bernhardstraße/Viehauser Berg“

Stadtbezirk: IX

Stadtteil: Fischlaken

Begründung

Fassung 16.12. 2005

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



| Inhalt | Seite |
|---|--------------|
| I. Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 5 |
| 1. Anlass der Planung | 5 |
| 2. Entwicklungsziele | 5 |
| III. Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 1. Landes- und Regionalplanung | 6 |
| 2. Flächennutzungsplan | 6 |
| 3. Landschaftsplan | 6 |
| 4. Bebauungspläne | 6 |
| IV. Bestandsbeschreibung | 7 |
| 1. Städtebauliche Situation | 7 |
| 2. Verkehr | 7 |
| 3. Infrastruktur | 8 |
| 4. Entwässerung | 8 |
| 5. Natur und Landschaft | 8 |
| 6. Bodenverhältnisse | 9 |
| V. Städtebauliches Konzept | 11 |
| 1. Variantenuntersuchung | 11 |
| 2. Entwurfsbeschreibung | 11 |
| 3. Auswirkungen der Planung | 12 |
| VI. Planinhalte | 13 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| 2. Landesrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB) | 17 |
| 3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) | 18 |
| 4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) | 18 |
| 5. Hinweise | 18 |
| VII. Städtebauliche Kenndaten | 21 |
| VIII. Umweltbericht | 22 |
| 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan | 22 |

| | | |
|-------|---|----|
| 2. | Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 22 |
| 3. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 23 |
| 4. | Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung | 30 |
| 5. | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 30 |
| 6. | Zusammenfassung des Umweltberichtes | 31 |
| IX. | Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte | 34 |
| X. | Bodenordnung | 34 |
| XI. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 34 |
| XII. | Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen | 34 |
| XIII. | Kosten und Finanzierung | 34 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

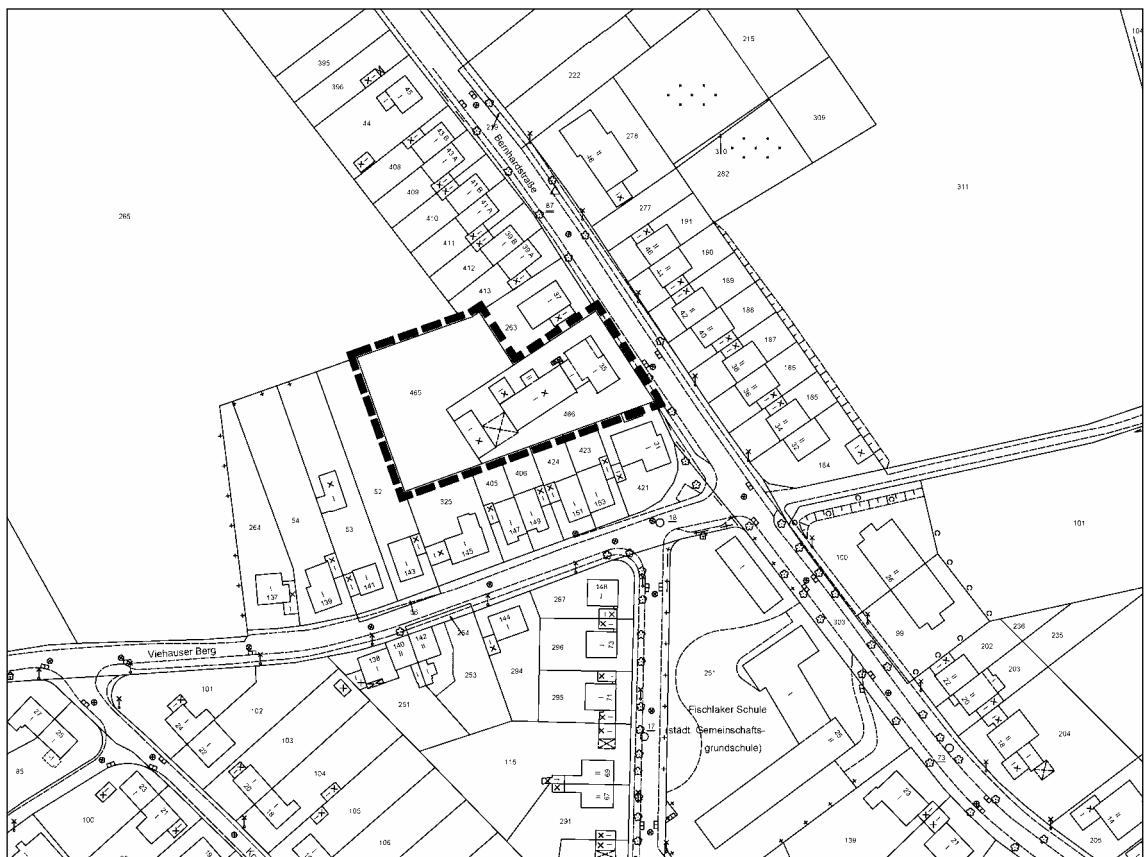
Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt in Essen-Fischlaken im Stadtbezirk IX ca. 600 m nördlich der B224 und ca. 1000 m südlich des Baldeneysees.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bernhardstraße / Viehauser Berg“ umfasst die Flurstücke 466 und 465 (Gemarkung Fischlaken, Flur 10) und wird begrenzt durch

- die östliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Viehauser Berg 143 im Westen,
- die rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnbebauung am Viehauser Berg 145-153, sowie die nördliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Bernhardstraße 31 im Süden,
- den Freibereich „Fischlaker Mark“ und die südliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Bernhardstraße 37 und 39 A im Norden,
- die Bernhardstraße und die westliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Bernhardstraße 37 im Osten.

Die genaue Abgrenzung ist in der Abbildung 1 durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig dargelegt.

Abb. 1.: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Aufgrund räumlich beengter Produktionsverhältnisse am heutigen Standort der seit 50 Jahren bestehenden Schilderfabrik Zeunert war eine Betriebsverlagerung notwendig. Eine Grundstücksentwicklung zu Wohnbauland an o.g. Standort sollte unter anderem die Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung schaffen. Zusätzlich war die Schilderfabrikation ein Fremdkörper in einem Umfeld, das geprägt ist durch eine ein- bis zweigeschossige aufgelockerte reine Wohnbebauung. Mit der Verlagerung des Betriebes konnte die Produktion erweitert werden. Ein entsprechender Standort wurde bereits im Essener Stadtgebiet gefunden. Die Verlagerung des Betriebes innerhalb des Essener Stadtgebietes hat im Herbst 2005 stattgefunden.

Der Vorhabenträger Herr Wolfgang Zeunert hat aus o.g. Gründen den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. 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 das Planungsbüro BKR Essen eingeschaltet. Damit waren die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben.

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

2. Entwicklungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Wesentlichen die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte wohnbauliche Nutzung umgesetzt und die vorhandene Gemengelage aufgelöst werden.

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Fläche ist mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Essen vom 16.11.2004 in das Wohnungsbauprogramm der Stadt Essen aufgenommen worden.

Die geplante Bebauung, die ein Doppelhaus an der Bernhardstraße und 5 freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücken von ca. 400 m² vorsieht, fügt sich gut in die umgebende Bebauung ein. Das zweite Geschoss ist als voll ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach vorgesehen, so dass die Häuser optisch den Eindruck einer eingeschossigen Bebauung vermitteln.

Das vorhandene Haus Bernhardstraße 35 sowie die Betriebsgebäude sollen abgerissen werden. Zur Erschließung der rückwärtigen geplanten Bebauung ist die

Anlage einer ca. 60 m langen privaten Stichstraße im Bereich der ehemaligen Betriebszufahrt vorgesehen. Der Anschluss des Plangebietes an die Umgebung erfolgt über die Bernhardstraße, Fischlaker Straße, Heidhauser Straße sowie über die Straße Viehauser Berg in Richtung Essen-Werden und im weiteren Verlauf über die B 224 in Richtung Norden zur Essener Innenstadt, nach Süden in Richtung Velbert.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) weist für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen. Das Landschaftsschutzgebiet 3.4.56 „Fischlaker Mark“ des Landschaftsplanes der Stadt Essen reicht jedoch direkt bis an die nördliche Plangebietsgrenze heran.

4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteils Fischlaken im Stadtbezirk IX.

Das Umfeld ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige aufgelockerte Wohnbebauung. Nach Norden schließen sich großflächige, unter Landschaftsschutz stehende Ackerflächen an.

Im Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bernhardstraße ein eingeschossiges Wohnhaus. Daran schließen sich rückwärtig die ein- bis zweigeschossigen Betriebsgebäude der Schilderfabrikation an.

Durch den Betriebsstandort der Schilderfabrik ist der Boden größtenteils überbaut und versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch gestaltet.

Eine Zufahrt führt von der Bernhardstraße aus entlang der Nordseite der Schilderfabrikation ca. 50m in das Plangebiet hinein und endet an einer kleinen Hoffläche, die sich zum anschließenden Gartenbereich hin öffnet.

Zum Betriebsgebäude gehören neben einer Aufzugsanlage auch mehrere Garagen im Bereich der Hoffläche, welche überwiegend als Lagerflächen genutzt wurden.

Die landschaftlich reizvolle Lage mit einem abwechslungsreichen Landschaftsbild und hoher Bedeutung für die Naherholung macht insbesondere die Attraktivität des Stadtteils als Wohnstandort aus.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird von der Hauptverkehrsstraße Velberter Straße (B 224) aus, über drei bestehende Erschließungsstraßen (Viehauser Berg - Propsteistraße, Wintgenstraße und Fischlaker Straße - Bernhardstraße) von außen ausreichend erschlossen. Zur inneren Erschließung ist im Bereich der ehemaligen Betriebszufahrt eine ca. 60 m lange Stichstraße von der Bernhardstraße ausgehend erforderlich.

Die B 224 verbindet den Stadtteil Fischlaken mit Werden, der dortigen S-Bahnstation und der Essener Innenstadt. Zwischen Heidhausen und Werden ist die B 224 mit 23.000-24.000 Kfz/24 h relativ stark frequentiert (Quelle: Verkehrsuntersuchung Werden/Heidhausen 2003). Die Erschließungsstraßen Viehauser Berg und Fischlaker Straße sind mit 3.600-4.400 Kfz/24 h gering belastet. Es treten nur an den Einmündungen zur B 224 in Spitzenstunden kleinere Staus auf.

Der Stadtteil ist mit Buslinien in das ÖPNV-Netz integriert. Auf der Velberter Straße verkehren 2 Linien tagsüber im 10 Minutentakt zwischen Velbert-Heidhausen und Werden-Bredeney, mit SPNV-Verknüpfungen an der S-Bahn-Station Werden (nach Essen, Düsseldorf und Köln) und dem U-Bahn-Haltepunkt Bredeney zur Essener Innenstadt. Der Fußweg bis zur nächsten Haltestelle Wintgenstraße beträgt 600 m. Ferner verläuft im Lürsweg die Linie 180 zwischen

der S-Bahn-Station Werden und Am Schwarzen, deren Taktfolge geringer ist; der Fußweg zur Haltestelle Lürsweg ist mit 330 m allerdings kürzer.

3. Infrastruktur

Im Bereich der sozialen Infrastruktur befinden sich die nächsten Kindergärten an den Kirchen Am Schwarzen und Lürsweg, beide fußläufig erreichbar. Im Weiteren befindet sich die Grundschule Stütken in nur etwa 150 m Entfernung. An weiterführenden Schulen sind mehrere Gymnasien im angrenzenden Stadtteil Werden vorhanden, sowie weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Das nächste Versorgungszentrum liegt in Werden; im Bereich Am Schwarzen sind jedoch auch einige Läden der stadtteilbezogenen Grundversorgung vorhanden.

4. Entwässerung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Bernhardstraße an, in der ein öffentlicher Mischwasserkanal liegt. Dieser Kanal führt die Schmutz- und Regenabwasser insbesondere zu den Regenüberläufen Maasstraße und Hammer Straße, die derzeit nicht den Regeln der Technik entsprechen, so dass durch die Bezirksregierung Düsseldorf Ordnungsverfügungen erteilt wurden. Dies bedeutet, dass diese Regenüberläufe nicht durch zusätzliches Abwasser belastet werden dürfen, bis die genannten Regenüberläufe saniert sind. Derzeit werden keine Abwässer des Plangebietes in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bernhardstraße eingeleitet.

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Landschaft der Verwitterungsgebiete im Niederbergisch – Märkischen Hügelland, welches der Großlandschaft Süderbergland (Sauer- und Siegerland einschließlich Bergisches Land) zuzuordnen ist.

Die im Plangebiet angesiedelten Betriebsgebäude der Schilderfabrik prägen derzeit das Orts- und Landschaftsbild. Rückwärtig zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken orientiert befindet sich eine Gartenfläche mit Baum- und Strauchbewuchs in den Randbereichen. Der südliche und südwestliche Gartenbereich ist dicht mit Nadelbäumen überstellt. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine tlw. zweireihige Thuja (Lebensbaum) – Hecke sowie ein weiterer Laubbaum, eine mehrstämmige Hainbuche mit Stammumfängen von 0,27 m bis 0,43 m. Der Kirschbaum an der westlichen Grundstücksgrenze ist als ein prägendes Landschaftselement hervorzuheben. Das Grundstück ist durch den Hecken- und Gehölzbestand in den Randbereichen relativ gut eingegrünt. Durch die private bzw. gewerbliche Nutzung sind keine für die Öffentlichkeit nutzbaren Erholungsfunktionen vorhanden.

Das Umfeld des Plangebiets ist gekennzeichnet durch eine lockere Bebauung mit meist größeren, tlw. strukturreichen Gärten. So grenzt direkt nördlich des Geltungsbereichs eine mit Laubgehölzen bestandene Gartenfläche an.

6. Bodenverhältnisse

Durch den Betriebsstandort der Schilderfabrik ist der Boden größtenteils überbaut und versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch gestaltet. Der Bodenaufbau der unversiegelten Flächen ist wie folgt zu beschreiben (Baugrundgutachten, Verf.: Borchert + Lange, 2005):

Unter einer durchschnittlich etwa 0,4 m mächtigen Mutter- / Oberbodenschicht steht feinsandiger, schwach toniger Grobschluff mit eingelagerten Felsrelikten über mehr oder weniger verwitterten Ton- und Sandsteinen des Oberkarbon an. Die Schichtstärke des Grobschluffs variiert zwischen 1,80 m im westlichen und 0,60 m im östlichen Gartenbereich. Im Vorgarten zur Bernhardstraße hin wurde unter der Mutterbodenschicht direkt der anstehende Sandstein erbohrt.

Innerhalb des Lockergesteins (Grobschluff) wurde an allen Aufschlussstellen im Gartenbereich eine Vernässung beobachtet, die auf den Aufstau des versickernden Niederschlagswassers oberhalb der wasserundurchlässigen Ton- und Sandsteine zurückzuführen ist. Grundwasserführende Schichten wurden nicht erbohrt.

Bergbaulich-geotechnische Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emma“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich der Planungsfläche ist kein nachwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Östlich und westlich des Gebietes wurde in unmittelbarer Nähe (35 bzw. 60 m) in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen Steinkohle abgebaut. Unterhalb des Plangebietes verläuft das Flöz „Hauptflöz“ mit einer Mächtigkeit von 1 m. Die Überdeckung des Flözes beträgt zwischen 5 und 10 m. Aufgrund der genannten Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass unter der Planfläche widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tages-/oberflächennahen Bereich stattgefunden hat.

Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung „Wohnungsbau“ ist gegeben.

Altlastenverdacht

Das Grundstück ist nicht im Kataster über Altlastenverdachtsflächen der Stadt Essen erfasst.

Da beim Betrieb einer Schilderfabrik mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, konnten schädliche Bodenveränderungen auf dem Betriebsgelände nicht generell ausgeschlossen werden. Laut der vorliegenden Gefährdungsabschätzung (Gefährdungsabschätzung/Altlastenuntersuchung, Borchert + Lange, 2005) sind jedoch keine Altlasten im Plangebiet vorhanden. Es wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes - Bodenschutzverordnung für Kinderspielplätze festgestellt. Es besteht somit keinerlei Gefahr für den Direktpfad Boden - Mensch. Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Nutzung als Kinderspielfläche, die die sensibelste Nutzung darstellt sowie als Haus- und Nutzgarten sind aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die gutachterliche Beurteilung zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes (Verf.: Borchert+Lange, 2005) hat ergeben, dass die Möglichkeiten der gezielten, vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes aufgrund der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Bodenstrukturen nicht gegeben sind. Die oberflächennah anstehenden bindigen Deckschichten und die unterhalb anstehenden Felsgesteine haben nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Das anfallende Niederschlagswasser muss somit größtenteils in das bestehende öffentlichen Mischwasserkanalnetz abgeführt werden.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Für die Folgenutzung wurden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zwei Alternativen einer Wohnbebauung den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und diskutiert.

Beide Varianten sahen an der Bernhardstraße ein Doppelhaus als Straßenrandbebauung vor, das sich in seiner Maßstäblichkeit und Lage an dem heute vorhandenen Haus und der umliegenden Bebauung orientierte. Beide Varianten grenzten an der westlichen Plangebietsgrenze mit Gartenbereichen an das bestehende Grundstück Viehauser Berg 143. Die Wohngebäude wurden 1-geschossig mit Satteldächern geplant.

- Variante 1 sah im hinteren Grundstücksbereich 5 freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf Grundstücken von je ca. 350-435 qm vor, die trauf- und giebelständig zum Erschließungsweg standen. Die Ausrichtung der beiden westlichen Baukörper betonte den Abschluss des Siedlungsbereiches.
- In Variante 2 waren im Unterschied zu Variante 1 die 5 Häuser komplett traufständig zur Stichstraße ausgerichtet und bildeten zwei Zeilen. Die Garagen der beiden nördlich der Stichstraße geplanten Häuser lagen beide zwischen den Häusern; so wäre die Grundstücksgrenze des bestehenden Wohnhauses Bernhardstr. 37 von einer Bebauung freigehalten worden und Sichteinschränkungen wären vermindert worden.

Aufgrund der Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vor der Offenlage ein Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Variante 1 erarbeitet.

2. Entwurfsbeschreibung

Im Plangebiet ist die Errichtung von eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise in Form von fünf Einzelhäusern und einem Doppelhaus vorgesehen. Das zweite Geschoss ist lediglich als voll ausgebautes Dachgeschoss (Vollgeschoss) mit Satteldach vorgesehen, so dass die Häuser optisch den Eindruck einer eingeschossigen Bebauung vermitteln. Das Doppelhaus ist traufständig zur Bernhardstraße ausgerichtet mit einem Versatz in der Frontfassade zwischen den Doppelhaushälften und wird direkt über die Bernhardstraße erschlossen. Die rückwärtige Bebauung mit den fünf Einzelhäusern wird über eine ca. 60 m lange private Stichstraße im Bereich der ehemaligen Betriebszufahrt mit einer Wendemöglichkeit für PKW's erschlossen. Innerhalb dieser privaten Verkehrsfläche sind zwei Besucherstellplätze vorgesehen. Da die Fahrzeuge der Müllentsorgung nicht in die Stichstraße einfahren können, ist im Einmündungsbereich zur Bernhardstraße eine Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen, an der diese am Abholtag bereitgestellt werden können.

Die Ausrichtung der fünf Einzelhäuser orientiert sich einerseits daran, möglichst nach Süd-Westen ausgerichtete Gärten mit einer optimalen Belichtungssituation für die Gärten und Wohnhäuser anzubieten und andererseits einen genügenden

Abstand der Neubebauung gegenüber der Bestandsbebauung zu gewährleisten, damit evtl. negative Auswirkungen wie Einsichtnahmen und Blickbeziehungen auf das bestehende Umfeld möglichst vermieden werden können.

Die beiden direkt an die Gartenbereiche der Häuser Viehhauser Berg 147-151 angrenzenden Einzelhäuser werden mit der Firstrichtung parallel zur Erschließungsstichstraße errichtet, damit sich ein möglichst großer Abstand zwischen vorhandener und geplanter Bebauung ergibt. Der Abstand zwischen geplanter und vorhandener Bebauung beträgt mindestens 20 m und ergibt damit gegenüber der bisherigen Situation (Schilderfabrik) eine Verbesserung von teilweise bis zu 6 m.

Die drei weiteren Einzelhäuser grenzen jeweils an die Nord- und Westgrenze des Geltungsbereiches an. Diese Häuser haben eine um 90° gedrehte Firstausrichtung (gegenüber den anderen geplanten Einzelhäusern) in Nord-Süd-Richtung, um wiederum zum westlich gelegenen Nachbargrundstück einen maximalen Abstand zu gewährleisten.

Gestalterische Vorgaben für die Baukörper beschränken sich auf die Geschossigkeit, die Firstrichtung, die maximalen First- und Traufhöhen und die Vorgabe von Satteldächern als Dachform mit Beschränkung der Dachneigung. Mit diesen Vorgaben soll sich die Planung in die bestehende Umgebung einfügen und der Übergang zur freien Landschaft entsprechend gestaltet werden.

Auf jedem Baugrundstück ist je eine Garage an einer Giebelseite der Gebäude vorgesehen. Vor den Garagen ist jeweils die Anlage eines PKW-Stellplatzes möglich. Die Errichtung von Gartenhäusern und Geräteschuppen ist größtenteils angegliedert an die Garagen zum Gartenbereich hin möglich.

3. Auswirkungen der Planung

Gegenüber der bisherigen Schilderfabrikation und dem damit einhergehenden Verkehr ist nicht mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die Planung zu rechnen. Der bisherige LKW-Anlieferungsverkehr ist durch Aufgabe der Schilderfabrikation weggefallen.

Durch die Beseitigung der vorhandenen Gemengelage mit einer Schilderfabrikation in einem sonst ausschließlich durch Wohnnutzung geprägtem Umfeld sind bezüglich Verkehr, Lärm und evtl. Geruchsbelästigung positive Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Durch die Verlagerung und die damit verbundene Erweiterung des Produktionsbetriebes können neue Arbeitsplätze im Essener Stadtgebiet geschaffen werden.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht in die Begründung aufgenommen. Andere Auswirkungen, außer umweltbezogene Auswirkungen (siehe Umweltbericht), sind nicht zu erwarten.

Zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan vor (Verf.: BKR Essen, 2005).

VI. Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält flächendeckend die Festlegungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet soll zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden und ist als „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept mit Eigenheimen trägt dem Standort und den Erschließungsmöglichkeiten Rechnung und fügt sich in das nähere Umfeld ein.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der daraus entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich an der bestandsprägenden Bebauungsstruktur und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum. Die überwiegend eingeschossige Bebauungsstruktur entlang der Bernhardstraße und dem Viehauser Berg, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und dieses sozusagen „umrahmt“, setzt dabei den Maßstab für die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung. Ziel ist es, die vorhandenen maximalen Gebäudehöhen einzuhalten und auch das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauungstypologie fortzusetzen. Deshalb wurden für das Maß der baulichen Nutzung Trauf- und Firsthöhen definiert.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die First- und Traufhöhen sind für die Hauptbaukörper der geplanten Häuser im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Höchstmaße in Meter über Normalnull (NN) festgesetzt. Die Höhenwerte orientieren sich dabei an den First- und Traufhöhen der unmittelbar umgebenden Bebauung, werden nach dem Höhenverlauf des Geländes modifiziert und ermöglichen Gebäudehöhen von bis ca. 9,80 m Firsthöhe über dem vorhandenen Gelände. Die festgesetzten Traufhöhen ermöglichen eine durchschnittliche maximale Traufhöhe von ca. 4,0 m über dem bestehenden Gelände. Die maximale Traufhöhe über NN bemisst sich dabei nach dem Schnittpunkt der Außenwand mit den Außenflächen des Daches (Dachhaut). Durch die Festsetzung der Höchstmaße für First- und Traufhöhe, welche sich an einer eingeschossigen Bauweise orientieren, ist sowohl die Ausführung des zweiten Vollgeschosses als Dachgeschoss mit Satteldach als auch ein eingeschossiges Erscheinungsbild gewährleistet.

Ferner ist die Gebäudehöhe der Garage der südlichen Doppelhaushälfte an der Bernhardstraße begrenzt, um aufgrund der vorhandenen Topographie eine angemessene Höhenstaffelung zur südlich angrenzenden, vorhandenen Garage auf

dem Nachbargrundstück zu sichern. Die Festsetzung erlaubt maximal einen Höhenversprung von 0,7 m.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Baugebiete im Plangebiet auf eine GRZ = 0.3 festgesetzt. Es wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die eine Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung, den Anforderungen an kosten- und flächensparende Bauweise und dem Orts- und Landschaftsbild gewährleisten soll.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um das Dachgeschoss entsprechend nutzen zu können und auch dort attraktive Wohnflächen zu ermöglichen, ist unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt GFZ = 0.6 und ermöglicht damit eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der umgebenden städtebaulichen Situation sind im Plangebiet Einzelhäuser und auf dem Grundstück angrenzend an die Bernhardstraße Doppelhäuser festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Plangebiet wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO eine Bebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht. Dabei werden die geplanten Gebäude durch einzelne Baufenster definiert, wobei die Baugrenzen zum rückwärtigen Grundstücksbereich möglichst Spielraum lassen. Das bedeutet, dass die Baugrenzen gegenüber den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan 1-2 m mehr Bautiefe zulassen, um eine individuelle Bebauung in beschränktem Maße und zukünftige kleine bauliche Veränderungen/Ergänzungen zu ermöglichen.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 S.3 BauNVO)

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sind Gartenhäuser und Geräteschuppen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

festgesetzten Flächen für „Nebenanlagen“ (N) verwiesen. Des Weiteren sind Gartenhäuser und Geräteschuppen nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50m zulässig.

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

1.4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind aus o. g. Gründen nur auf die nach § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen für „Garagen“ (Ga) und „Stellplätze“ (St) verwiesen. Nach § 2 Abs. 2 GarVO sind auch Stellplätze mit Schutzdächern (also sog. Carport) offene Garagen. Es steht den Bauherren frei, an Stelle der Garage einen Carport (als offene Garage) zu errichten.

1.4.2 Gemeinschaftsanlagen

Da die Fahrzeuge der Müllentsorgung nicht in die Stichstraße einfahren können, ist im Einmündungsbereich zur Bernhardstraße eine Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen, auf der diese am Abholtag bereitgestellt werden können.

Diese Fläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als „Gemeinschaftsstellplatz für Müllbehälter“ (GM) festgesetzt und durch Kennzeichnung (A) den entsprechenden Grundstücken zugeordnet.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die nicht direkt an die Bernhardstraße angrenzenden Plangrundstücke über eine von der Bernhardstraße ausgehende private Erschließungsstraße. Diese ca. 60 m lange, 4,75 m breite Stichstraße erhält am westlichen Ende eine Wendemöglichkeit für Personenkraftwagen. Zwei Parkplätze für Besucher sind innerhalb dieser Stichstraße vorgesehen.

Die Ausweisung dieser Fläche erfolgt als „Private Straßenverkehrsfläche“, da diese Straße nicht von der Stadt Essen übernommen wird, sondern im Eigentum der Grundstückseigentümer (Anrainer) bleibt. Die Erstellung, Instandhaltung, Reinigung sowie der Winterdienst und die Verkehrssicherungspflicht der Verkehrsfläche liegt in der Verantwortung der Eigentümer. Eine Zufahrt für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie Anlieger muss jederzeit gegeben sein. Näheres dazu wurde durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Im Bereich der Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist eine 1 m breite Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge an der Außenseite der Wendeanlage von festen Einbauten freizuhalten. Die Verpflichtung zur Freihaltung dieser 1 m breiten Zone ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Das geplante Doppelhaus ist direkt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bernhardstraße mit je einer Zufahrt je Doppelhaushälfte verkehrlich erschlossen.

Der Streifen zwischen geplanter Erschließungsstraße und dem Grundstück Bernhardstraße 37 ist aus Gründen der Straßenraumgestaltung als private Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt und ist flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen. Die Anpflanzung soll die private Verkehrsfläche mit Grün gliedern und beleben und attraktiv zur Nachbarbebauung abgrenzen. Auch diese Fläche bleibt im Eigentum der Grundstückseigentümer und ist entsprechend herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

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

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes wird zukünftig über einen neu zu erstellenden öffentlichen Mischwasserkanal über die Bernhardstraße mit Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Viehauser Berg erfolgen. Um die Erschließung bezüglich der Entwässerung zu sichern, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich der Erschließungsstraße ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt.

Die direkte Einleitung der Abwässer in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Bernhardstraße ist aufgrund bestehender Ordnungsverfügungen der Bezirksregierung Düsseldorf nicht möglich (s. S. 8, 4. Entwässerung). Deshalb ist in der Bernhardstraße ein neuer Mischwasserkanal zu verlegen, der das Abwasser zum Viehauser Berg leitet. Der Kanalanschluss bis zum Viehauser Berg wird durch den Vorhabenträger erstellt und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt übergeben. Diese Erfordernisse wurden verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Die ursprünglich geplante und im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage dargelegte Entwässerung des Gebietes ist obsolet. Denn der bauliche Zustand des bestehenden Entwässerungskanals auf dem Privatgrundstück Viehauser Berg 151 lässt einen Betrieb durch die Stadtwerke nicht zu. Da die Stadt für gesammelte Abwässer abwasserbeseitigungspflichtig ist und der vorhandene Kanal nicht den städtischen Anforderungen entspricht, wäre eine aufwendige Erneuerung des Mischwasserkanals erforderlich geworden. Das zuvor benötigte Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger im Bereich des Plangebietes und des Grundstücks Viehauser Berg 151 kann somit entfallen und wurde mittels einer blauen Änderung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestrichen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) über die private Erschließungsstraße an die entsprechenden Anschlüsse in der Bernhardstraße ist planungsrechtlich über das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

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

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe durch das Vorhaben ist die an der nördlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur freien Landschaft vorhandene Ligusterhecke dauerhaft zu erhalten. Die Hecke hat die Aufgabe, den Siedlungsrand landschaftsgerecht einzugrünen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind die Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden. Die Begrünung von Garagen- und Carportdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen nach (§ 86 BauO NRW)

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

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

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

Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild und gutes Einfügen in die bestehende Wohnbebauung zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten Bebauung getroffen.

Als Dachform für Hauptbaukörper wird das Satteldach festgesetzt. Garagen und überdachte Stellplätze können mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die Dachneigungen für geneigte Dächer werden auf 35° - 45° festgesetzt. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachneigung zu übernehmen.

Dachaufbauten dürfen 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten.

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

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur Hecken zulässig. Diese Hecken sind bestandserhaltend zu pflegen. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen ausgenommen.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emma“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Unterhalb des Plangebietes verläuft ein Flöz mit einer Mächtigkeit von 1 m und einer Überdeckung zwischen 5 und 10 m.

Aufgrund der genannten Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter der Plangebietsfläche auch widerrechtlicher Bergbau oder „Uraltbergbau“ ohne zeichnerische Unterlagen im tages- oder oberflächennahen Bereich statt gefunden hat. Eine Absenkung oder ein Einsturz der Tagesoberfläche kann nicht ausgeschlossen werden, falls unter dem Plangebiet unbekannte Hohlräume oder Verbruchzonen vorhanden sein sollten.

Die gesamten Plangebietsflächen sind aus diesem Grunde als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch gekennzeichnet.

Im Baugenehmigungsverfahren muss hinsichtlich dieses Sachverhaltes eine bergschadenstechnische Standsicherheitsuntersuchung durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung dieser Untersuchung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung notwendig oder zweckmäßig sind. Dementsprechend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das direkt an den Geltungsbereich heranreichende Landschaftsschutzgebiet 3.4.56 „Fischlaker Mark“ des Landschaftsplanes der Stadt Essen nachrichtlich übernommen.

5. Hinweise

5.1 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist dennoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen.

und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/ 88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt - zu benachrichtigen.

5.2 Einleitung von Grundwasser

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

5.3 Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die vollständige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Baugrundgutachten, Verf.: Borchert + Lange, 2005). Das gesammelte Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

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 Gutachten

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

- Baugrundgutachten Wohnbebauung Bernhardstraße / Viehauser Berg in Essen-Fischlaken, Borchert + Lange, 27.04.2005
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, BKR Essen, 2005
- Altlastenuntersuchung, Borchert + Lange, 19.05.2005

5.6 Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verpflichtungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

5.7 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz 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).

5.8 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet wurde auf Altlasten untersucht (Altlastenuntersuchung, Borchert + Lange, 19.05.2005). Laut der vorliegenden Gefährdungsabschätzung sind jedoch keine Altlasten im Plangebiet vorhanden. Es wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielflächen festgestellt. Es besteht somit keinerlei Gefahr für den Direktpfad Boden – Mensch. Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Nutzung als Kinderspielfläche, die die sensibelste Nutzung darstellt, sowie als Haus- und Nutzgarten sind aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Aus einer Mischprobe, die aus den Anschüttungen (Schlacken und Splitt) unterhalb der Kellersohle des Produktionsgebäudes gebildet worden ist, wird bei einem festgestellten Kupfergehalt von 120 mg/kg der Zuordnungswert Z 1.1 (100 mg/kg) und bei einem festgestellten Nickelgehalt von 68 mg/kg der Zuordnungswert Z 0 (40 mg/kg) der Technischen Regeln der LAGA überschritten. Auf die Anschüttungen, die nach den Ergebnissen der im Keller des Produktionsgebäudes ausgeführten Rammkernsondierungen aller Voraussicht in nur geringen Mengen vorhanden sind, treffen nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen die Merkmale eines Z 1.2 – Bodens im Sinne der Technischen Regeln der LAGA zu. Dieses Anschüttungsmaterial wird im Rahmen des Gebäudeabbruchs entsorgt.

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen -Abt. Untere Bodenschutzbehörde- unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung / -sanierung sind mit dem Umweltamt der Stadt Essen abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahmen ist dem Umweltamt der Stadt Essen (Abt. Untere Bodenschutzbehörde (59-1), Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen) spätestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

[Ansprechpartner: H. Bartels (Tel.: 0201 / 88-59142, Fax.: 0201 / 59009)]

5.9 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

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 anderen 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 (DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten).

VII. Städtebauliche Kenndaten

| | | |
|---|-------|----|
| Verfahrensgebiet | 3.040 | qm |
| Gesamtfläche der Baugrundstücke | 2.685 | qm |
| Privatstraßen und -wege (m. Straßenbegleitgrün) | 355 | qm |
| Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports) | 805 | qm |
| Grundflächenzahl (GRZ) städtebaulicher Wert | 0.3 | |
| Geschossfläche | 1.610 | qm |
| Geschossflächenzahl (GFZ) städtebaulicher Wert | 0.6 | |
| Durchschnittl. Grundstücksgröße | 383 | qm |
| Anzahl der Einzelhäuser | 5 | |
| Anzahl der Doppelhäuser | 1 | |
| Private Einstellplätze | 14 | |
| Besucherparkplätze | 2 | |

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die auf dem Grundstück Bernhardstraße 35 seit 50 Jahren bestehende Schilderfabrikation sollte verlagert werden. Eine Umsiedlung innerhalb Essens ist zwischenzeitlich erfolgt. Als Folgenutzung ist für die ca. 0,3 ha große, frei werdende Fläche eine wohnbauliche Nutzung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgesehen. Das vorhandene Doppelhaus Bernhardstraße 35 sowie die Betriebsgebäude sollen abgerissen werden.

Geplant ist die Errichtung von fünf freistehenden Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus. Zur Erschließung der rückwärtigen geplanten Bebauung ist die Anlage einer ca. 60 m langen Stichstraße im Bereich der ehemaligen Betriebszufahrt vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt; die zur Erschließung notwendige Stichstraße ist als private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Standorte der Wohngebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt. Es sind neben einer zweigeschossigen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern auch die max. First- und Traufhöhe für die Wohngebäude festgesetzt.

Die Flächen zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen sowie von Gartenhäusern und Geräteschuppen sind durch entsprechende Festsetzungen (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dafür festgesetzten sowie auf die überbaubaren Flächen (Baufenster) begrenzt.

Die dauerhafte Erhaltung der an der nördlichen Plangebietsgrenze im Übergang zur freien Landschaft vorhandenen Ligusterhecke ist durch eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert.

Eine kleinere (ca. 30 m²) Randfläche nördlich der geplanten Stichstraße ist als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt und ist mit standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nach den Festsetzungen nur Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen

Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Ebenso liegen keine Pläne des Wasser-, Immissionsschutz- oder Abfallrechts vor.

Das Verfahrensgebiet liegt in einem Bereich, der kaum erhöhte bioklimatische Belastungen aufweist. Die Emissionen aus Hausbrand und Kfz-Verkehr sind gering bis mäßig. Planerisches Handeln ist hier unter dem Gesichtspunkt der Optimierung der bestehenden günstigen Situation und als Planungsvorgabe zur Vermeidung negativer klimatischer und lufthygienischer Auswirkungen zu verstehen. Dementsprechend ergeben sich für den hier zu betrachtenden Bereich laut Klimaanalyse die folgenden wesentlichen Umweltqualitätsziele:

- Erhalt der Grünausstattung
- Maßvolle Nachverdichtung bei Stabilisierung ökologischer Ausgleichsfunktionen
- Aufwertung und Sicherung bestehender Freiflächen
- Minderung von Hausbrandemissionen, z.B. durch energiesparendes Bauen oder Sanierungen.

Als kommunales Entwicklungsziel hat der Rat der Stadt Essen im Umweltschutzprogramm 1978 die Herabsetzung der Staub- und Schwefeldioxidbelastung auf 40 % der zulässigen Werte der TA Luft beschlossen. Darüber hinaus sind sowohl das Energiekonzept Essen (ENK) als auch der Beitritt der Stadt Essen durch Ratsbeschluss vom 15. November 1992 zum Klimabündnis europäischer Städte mit den indigenen Völkern der Regenwälder wesentliche Elemente der Luftreinhalte- und Klimaschutzpolitik der Stadt Essen. Eine zentrale Zielsetzung des ENK und des Klimabündnisses ist die drastische Reduktion von Emissionen und hier insbesondere die des Treibhausgases Kohlendioxid um 50 % bis zum Jahr 2010.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt im südlichen Essener Stadtteil Fischlaken in einer Höhenlage von etwa 140 Meter über N.N. im Übergangsbereich zu den Freiflächen südlich des Baldeneysees. Das Umfeld ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige aufgelockerte Wohnbebauung. Nach Norden schließen sich großflächige, unter Landschaftsschutz stehende Mähwiesenflächen an.

Im Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bernhardstraße ein eingeschossiges Wohnhaus. Daran schließen sich rückwärtig die ein- bis zweigeschossigen Betriebsgebäude der Schilderfabrikation an.

Rückwärtig zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken orientiert, befindet sich eine Gartenfläche mit Baum- und Strauchbewuchs in den Randbereichen.

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Durch die Lage am Stadtrandbereich ist sowohl die lufthygienische als auch verkehrliche Grundbelastung als unproblematisch einzustufen (vgl. Klimaanalyse der Stadt Essen, 2002). Als störend konnte die Schilderfabrik eingeschätzt werden. Diesbezüglich liegen jedoch keine näheren Angaben zu Emissionen vor.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist einerseits durch die überbauten und versiegelten Flächen der Schilderfabrik gekennzeichnet. Die umgebende Freifläche ist gärtnerisch gestaltet. Der nördliche Gartenbereich stellt sich als offene Rasenfläche mit einem Kirsch- und einem Zierapfelbaum, umgeben von Ligusterhecken an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze, dar. Ein wesentliches landschaftsbildprägendes Element ist der hier an der westlichen Grundstücksgrenze befindliche dreistämmige Kirschbaum (*Prunus avium*), der Stammumfänge von 1,55 m bis 2,03 m aufweist.

Der südliche und südwestliche Gartenbereich ist dicht mit Nadelbäumen überstellt. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine tlw. zweireihige Thuja (Lebensbaum)-Hecke sowie ein weiterer Laubbaum, eine mehrstämmige Hainbuche mit Stammumfängen von 0,27 m bis 0,43 m.

Das Umfeld des Plangebiets ist gekennzeichnet durch eine lockere Bebauung mit meist größeren, tlw. strukturreichen Gärten. So grenzt direkt nördlich des Geltungsbereichs eine mit Laubgehölzen bestandene Gartenfläche an.

Hinweise auf besonders schützenswerte Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Für die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Bewertung der durch den Eingriff voraussichtlich betroffenen Biotoptypen erforderlich. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan (Verf.: BKR Essen, 2005) erarbeitet. Eine Bewertung der Biotoptypen wurde nach den Vorgaben des Essener Modells (Stadt Essen, 2003) anhand der Kriterien Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Maturität, Struktur- und Artenvielfalt, Häufigkeit, Vollkommenheit vorgenommen.

Die Gebäude der Schilderfabrik fügen sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild ein. Das Grundstück ist durch den Hecken- und Gehölzbestand in den Randbereichen relativ gut eingegrünt. Durch die private bzw. gewerbliche Nutzung sind keine für die Öffentlichkeit nutzbaren Erholungsfunktionen vorhanden.

Schutzgüter Boden und Wasser

Durch den Betriebsstandort der Schilderfabrik ist der Boden größtenteils überbaut und versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch gestaltet. Der

Bodenaufbau der unversiegelten Flächen ist wie folgt zu beschreiben (Baugrundgutachten, Verf.: Borchert + Lange, 2005):

Unter einer durchschnittlich etwa 0,4 m mächtigen Mutter- / Oberbodenschicht steht feinsandiger, schwach toniger Grobschluff mit eingelagerten Felsrelikten über mehr oder wenig verwitterten Ton- und Sandsteinen des Oberkarbon an. Die Schichtstärke des Grobschluffs variiert zwischen 1,80 m im westlichen und 0,60 m im östlichen Gartenbereich. Im Vorgarten zur Bernhardstraße hin wurde unter der Mutterbodenschicht direkt der anstehende Sandstein erbohrt.

Innerhalb des Lockergesteins (Grobschluff) wurde an allen Aufschlussstellen im Gartenbereich eine Vernässung beobachtet, die auf den Aufstau des versickernden Niederschlagswassers oberhalb der wasserundurchlässigen Ton- und Sandsteine zurückzuführen ist. Grundwasserführende Schichten wurden nicht erbohrt.

Oberflächengewässer sowie Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Lage am Stadtrandbereich ist die lufthygienische Grundbelastung als unproblematisch einzustufen (vgl. Klimaanalyse der Stadt Essen, 2002). Als störend konnte die Schilderfabrik eingeschätzt werden. Diesbezüglich liegen jedoch keine näheren Angaben zu Emissionen vor.

Im Rahmen der abgeschlossenen Screening-Verfahren zur Durchführung / Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der 23. BImSchV hat sich hier im Bereich oder im näheren Umfeld des Verfahrensgebietes kein Straßenabschnitt hinsichtlich der durch den Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastungen durch Stickstoffoxide, Benzol und Ruß als auffällig herausgestellt.

Die kleinräumige klimatische Situation wird in der Klimaanalyse der Stadt Essen als Stadtrandklima beschrieben: „Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate, wohnklimatische Gunsträume.“

In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastrum der Stadtrandbebauung – Sanierungszone III“ zugeordnet. Diese Sanierungszone weist den geringsten Planungs- und Handlungsbedarf auf. Neben der Sicherung der optimalen Wohnqualitäten im Bereich der wohnklimatischen Gunstlagen wird in der Klimaanalyse als weiterer Planungshinweis eine maßvolle Nachverdichtung unter Beibehaltung des aufgelockerten, offenen Siedlungscharakters genannt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sowie sonstige schützenswerte Objekte sind im Plangebiet oder näherem Umfeld nicht vorhanden. Durch den Abriss der bestehenden Betriebsgebäude der Schilderfabrik gehen wirtschaftliche Werte verloren.

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

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Hinsichtlich der Veränderung des menschlichen Lebensraumes sind keine bzw. nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten. Durch die Verlagerung der Schilderfabrik wird das bestehende Gemengelagenproblem gelöst. Ebenso sind erhebliche Belastungen durch Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen durch die geplante Wohnbebauung nicht zu prognostizieren. Lediglich in der Bauphase (Abriss der vorhandenen Bebauung und Neubau der geplanten Wohnhäuser) sind zusätzliche Lärm- und Luftschadstoffimmissionen durch den Bauverkehr und Baumaschinenbetrieb zu erwarten.

Durch die Verlagerung des Betriebsstandortes sind keine Arbeitsplätze vernichtet worden. Es werden im Gegenteil mit der Betriebserweiterung zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung wird die Biotopstruktur des Gebietes verändert. Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Anlage von Zuwegungen und Anlage der Straße wird insgesamt um rund 550 qm erhöht. Im Zuge der Neubebauung werden mehrere Nadelbäume entfallen. Ebenso wird es erforderlich, den prägenden Kirschbaum am Westrand des Plangebietes zu entnehmen. Eine Erhaltung der Thuja-Hecke durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht vorgesehen, da die Erhaltung nicht mit einer landschaftsschützenden oder -pflegenden Funktion begründet werden kann. Darüber hinaus ist die Festsetzung des dauerhaften Erhaltes von Bäumen etc. auf Privatgrundstücken in der Praxis aufgrund des personellen und finanziellen Aufwandes nicht kontrollier- und dauerhaft umsetzbar und die Festsetzung somit wirkungslos. Durch den Bau der Garagenzufahrt zur südlichen Hälfte des an der Bernhardstraße geplanten Doppelhauses kann ein Straßenbaum gefährdet sein.

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Formulierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet (Verf.: BKR Essen, 2005). Dieser benennt zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen folgende Maßnahmen insbesondere während der Bauphase:

- Schutz des Baumbestandes vor Beschädigungen durch mechanische Belastungen und Stoffeinträge,
- Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme unversiegelter, vegetationsbestandener Flächen durch Baustelleneinrichtungen
- Schutz und Erhalt der Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze,

- Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen.

Die Bilanzierung des heutigen sowie des geplanten Zustandes zeigt, dass der Eingriff nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

Die zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe des Verfahrensbereiches ursprünglich (Stand zur Offenlage) geplante Ausgleichsmaßnahme, kann wegen fehlender Zustimmung des Grundeigentümers, eines ortsansässigen Landwirtes, nicht öffentlich-rechtlich gesichert werden. Der Landwirt kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche verzichten. Nachdem alternativ angedachte Lösungen zur Kompensation des Eingriffes gescheitert sind, wird der Ausgleich über die Zahlung eines Ersatzgeldes in Höhe von 13.500 €, gemäß § 200 a, Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgen. Mit dieser Summe kann eine Ersatzmaßnahme im Bereich Fischlaker Höfe, also im gleichen Stadtteil umgesetzt werden.

Die finanzielle Abgeltung der verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Ersatzgeld erscheint angemessen, weil mit den geplanten Maßnahmen keine Eingriffe in wertvolle Landschaftsbestandteile erfolgen und den verbleibenden Beeinträchtigungen gewichtige Gründe gegenüberstehen, hier die Betriebsverlagerung zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und Beseitigung einer störenden Gemengelage, verbunden mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Essen.

Mit Zahlung des Ersatzgelds, welche verbindlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, und der Realisierung der Ersatzmaßnahme wird der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

Hinsichtlich des Eingriffs in das Landschafts- bzw. Ortsbild ist durch die Neugestaltung des Plangebiets mit einem hohen Grünanteil eine Aufwertung gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten. Daher wird der Eingriff im Sinne des § 4 Abs. 4 LG NW ausgeglichen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die Umnutzung des Betriebsgrundstückes zu Wohnbauzwecken wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht. Die räumliche Verteilung versiegelter bzw. überbauter Flächen wird verändert, d.h. bislang unversiegelte Flächen gärtnerisch genutzter Bodenstrukturen werden neu in Anspruch genommen, versiegelte Flächen werden z.T. entsiegelt. Befestigte Flächen, wie z.B. die Grundstückzufahrten und Wege auf den Grundstücken, sind unter Verwendung versickerungsfähiger Materialien herzustellen.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Des Weiteren ist das Grundstück nicht im Kataster über Altlastenverdachtsflächen der Stadt Essen enthalten. Aufgrund der Vornutzung durch die Schilderfabrik war eine Vorbelastung denkbar; durch die vorliegende Altlastenuntersuchung (Verf.: Borchert + Lange, 2005) kann eine Gefährdung durch Altlasten jedoch ausgeschlossen werden.

Die Altlastenuntersuchung umfasst folgende Untersuchungen:

- Teufen von 11 Rammkernsondierungen, von denen 3 im Gartenbereich und 8 im Bereich des Produktionsgebäudes liegen.
- Bildung von 4 schichten- bzw. bodenbezogenen Mischproben, von denen 1 aus dem Gartenbereich und 3 aus dem Bereich des Produktionsgebäudes stammen.
- Untersuchung der 4 Mischproben auf Schwermetalle und Arsen und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgt wirkungspfadbezogen, wobei der Direktpfad Boden – Mensch beurteilt wird. Es werden die strengsten Prüfwerte für Kinderspielplätze herangezogen.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind bei allen 4 Mischproben keine Überschreitungen der Prüfwerte des Bundes – Bundesbodenschutzverordnung für Kinderspielflächen festgestellt worden. Es besteht somit keinerlei Gefahr für den Direktpfad Boden – Mensch. Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Nutzung als Kinderspielfläche, die die sensibelste Nutzung darstellt, sowie als Haus- und Nutzgarten sind aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Aus einer Mischprobe, die aus den Anschüttungen (Schlacken und Splitt) unterhalb der Kellersohle des Produktionsgebäudes gebildet worden ist, wird bei einem festgestellten Kupfergehalt von 120 mg/kg der Zuordnungswert Z 1.1 (100 mg/kg) und bei einem festgestellten Nickelgehalt von 68 mg/kg der Zuordnungswert Z 0 (40 mg/kg) der Technischen Regeln der LAGA überschritten. Auf die Anschüttungen, die nach den Ergebnissen der im Keller des Produktionsgebäudes ausgeführten Rammkernsondierungen aller Voraussicht in nur geringen Mengen vorhanden sind, treffen nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen die Merkmale eines Z 1.2 – Bodens im Sinne der Technischen Regeln der LAGA zu. Dieses Anschüttungsmaterial wird im Rahmen des Gebäudeabbruchs entsorgt.

Die Grundwasserneubildung wird reduziert durch zusätzliche Versiegelung, jedoch in so geringem Umfang, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser (Grundwasserstand, Grundwasserneubildung) zu erwarten sind. Die oberflächennah anstehenden bindigen Deckschichten sind für die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit wenig geeignet. Auch die unterhalb der Deckschichten anstehenden Festgesteine dürften ebenfalls nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Ein deutliches Indiz hierfür war die bei der Baugrunderkundung festgestellte Vernässung der oberflächennahen Deckschichten. Ungünstig für die Versickerung ist nicht nur die geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden und Gesteine, sondern auch die leichte Neigung des Geländes zur Straße Viehauser Berg hin. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser besteht die Gefahr, dass das in den Baugrund eingeleitete Wasser etwa hangparallel abfließt und zur Vernässung der Keller der bestehenden Häuser am Viehauser Berg führt. Auch aus Gründen des Nachbarschutzes wird deshalb gutachterlicherseits von der Versickerung von Niederschlagswasser abgeraten (Baugrundgutachten, Verf.: Borchert + Lange, 2005).

Das anfallende Niederschlagswasser von Straßen und Dachflächen muss in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Viehauser Berg eingeleitet werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgüter Luft und Klima

Aufgrund der Bestimmungen der EnergieeinsparVO sind erhebliche Auswirkungen durch Hausbrandemissionen nicht zu erwarten. Gewerbliche / industrielle Emissionen sind in Zukunft nicht mehr vorhanden. Die Schilderfabrik wurde verlagert. Dadurch fallen die Verkehrsbelastungen durch LKW-Anlieferung und Mitarbeiter weg. Die Verkehrsbelastung durch die zukünftigen Bewohner und die damit verbundene zukünftige Emissionssituation des Straßenverkehrs werden nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Insgesamt ist eine Verschlechterung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet und im Umfeld nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der kleinräumigen klimatischen Situation sind, soweit der überwiegend aufgelockerte, offene Siedlungscharakter beibehalten und eine angemessene Grünstruktur im Plangebiet gesichert wird, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Es ist zu erwarten, dass sich die bestehende günstige lokalklimatische Ausprägung nur geringfügig modifizieren wird und die charakteristischen Merkmale des für Wohnzwecke als günstig geltenden Stadtrandklimas auch weiterhin dominieren. Die durch die geplante Bebauung zu erwartenden stadtklimatologischen Auswirkungen dürften sich vorwiegend im Verfahrensgebiet selbst in Form einer leichten Temperaturerhöhung und einer geringen Reduzierung der Feuchtigkeitsverhältnisse bemerkbar machen.

Zu einer geplanten Nutzung erneuerbarer Energien liegen keine Angaben vor. Hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie ist die Gebäudeausrichtung der zwei geplanten Wohnhäuser mit der Ausrichtung der geneigten Dachflächen nach Süden günstiger zu beurteilen als die der übrigen Häuser mit nach Osten und Westen ausgerichteten Dachflächen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sowie sonstige schützenswerte Objekte sind im Plangebiet oder näherem Umfeld nicht vorhanden. Eine Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung wird nicht in einem erheblichen Maß vorgenommen. Durch die Betriebsverlagerung wird das Unternehmen nachhaltig gesichert. Ein Wertausgleich entsteht durch die Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle der Nullvariante sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber der oben beschriebenen derzeitigen Umweltsituation zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind regelmäßige Pflegemaßnahmen (Rasen- und

Heckenschnitt, Gehölzpflege) sowie die natürlichen Rahmenbedingungen (z.B. Abgang von Gehölzen / Bäumen) entwicklungsbestimmend.

3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Es wurden zwei Planvarianten geprüft, die sich im wesentlichen in der Baukörperausrichtung unterschieden. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen gelten in beiden Fällen die Ausführungen des Kap. 3.2. Für eine Nutzung von Solarenergie ist die nicht weiter verfolgte Planvariante 2 günstiger zu beurteilen.

3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

Durch eine Realisierung der verschiedenen Planvarianten, einschließlich der gewählten Variante, sind gegenüber der Nichtdurchführung bis auf den Verlust einiger Baum- und Heckengehölze keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die ungünstigere Beurteilung der Solarenergie in der nun verfolgten Planvariante hat keine erheblichen Umweltauswirkungen. Andere Umweltbelange waren nicht entscheidend für die Wahl dieser Variante.

Es mussten aufgrund des Fehlens von erheblichen Umweltauswirkungen keine umweltrelevanten Belange untereinander abgewogen werden.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde zunächst eine Prüfung der Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen durchgeführt. Diese wurde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung zusätzlicher fachgutachterlicher Aussagen (Baugrundgutachten mit Aussagen zur Regenwasserversickerung, Altlastenuntersuchung, Landschaftspflegerischer Begleitplan LBP) vertieft und ergänzt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Hinsichtlich bergbaulicher Tätigkeiten ist zur Baugenehmigung ein bergbautechnisches Standsicherheitsgutachten vorzulegen.

Bei dem kleinflächigen Vorhaben werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht erwartet.

Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt, und zwar für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Kampfmittel, Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen spätestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Das Monitoring wird im Wesentlichen im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer einmaligen und abschließenden Vollzugskontrolle durchgeführt. Hierbei sind auch die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen der im randlichen Bereich verbleibenden Gehölze und Bäume (insbes. Straßenbaum) und die festgesetzten privaten Grünfestsetzungen (z.B. Dachbegrünung, Pflanzgebote auf privaten Grundstücken bzw. Erschließungsflächen) abzunehmen.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

- Betriebsverlagerung einer solitären Schilderfabrik in einem Reinen Wohngebiet
- Entwicklung eines Wohngebiets als Folgenutzung gemäß Flächennutzungsplan

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Verantwortung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Sicherung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Im Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bernhardstraße ein eingeschossiges Wohnhaus. Daran schließen sich rückwärtig die ein- bis zweigeschossigen Betriebsgebäude der Schilderfabrikation an. Rückwärtig zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken orientiert, befindet sich eine Gartenfläche mit Baum- und Strauchbewuchs in den Randbereichen. Schutzausweisungen sowie besonders schutzwürdige Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: | |
|--|--|
| Schutzgüter | Kurzerläuterung |
| 1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung | keine bzw. nur unerhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Veränderung des menschlichen Lebensraumes, Verlagerung der Schilderfabrik löst das bestehende Gemengelagenproblem, keine Vernichtung, sondern Verlagerung u. Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, keine erheblichen Belastungen durch Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen, zusätzliche Lärm- und Luftschadstoffimmissionen durch den Bauverkehr und Baumaschinenbetrieb in der Bauphase. |
| 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft | Schutzgebiete sind im Planbereich nicht vorhanden. Angaben zu besonders schützenswerten Tieren und Pflanzen liegen nicht vor, das Landschafts-/Ortbild wird durch die Aufgabe der Schilderfabrik sowie die Planung einer hochwertigen Grünausstattung aufgewertet, ein Kirschbaum an der Westgrenze des Plangebiets sowie Nadelgehölze und eine Hecke entfällt, der LBP benennt den Erhalt einer Hecke als Vermeidungsmaßnahme. Dennoch besteht innerhalb des Plangebiets ein Kompensationsdefizit, das durch eine Ersatzzahlung ausgeglichen wird. |
| 3. Schutzgut Boden | Zunahme der Bodenversiegelung im Plangebiet, Neuinanspruchnahme und Entsiegelung in Teilbereichen, das Grundstück ist nicht im Kataster über Altlastenverdachtsflächen der Stadt Essen erfasst. |
| 4. Schutzgut Wasser | Keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser (Grundwasserstand, Grundwasserneubildung), Erschließung im Mischsystem für die Entwässerung und geordnete Abwasserbeseitigung vorhanden, keine Eignung zur Regenwasserversickerung, Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. |
| 5. Schutzgut Luft | Keine erheblichen Auswirkungen durch Hausbrandemissionen aufgrund der Bestimmungen der EnergieeinsparVO, keine gewerblich-industriellen Emissionen, die Schilderfabrik wird verlagert, die zukünftige Emissionssituation des Straßenverkehrs wird nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, insgesamt ist eine Verschlechterung der Luftschadstoffbelastung im und im Umfeld des Plangebiets nicht zu erwarten. |

| | |
|---|---|
| 6. Schutzgut Klima | Bei Beibehaltung des überwiegend aufgelockerten, offenen Siedlungscharakters und Sicherung einer angemessenen Grünstruktur im Plangebiet sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien liegen nicht vor. |
| 7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Denkmäler sowie sonstige schützenswerte Objekte sind im Plangebiet oder näherem Umfeld nicht vorhanden, eine Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung wird nicht in einem erheblichen Maß vorgenommen. |
| Wechselwir- kungen zwischen den Schutzgütern | Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben. |

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Im Falle der Nullvariante sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber der oben beschriebenen derzeitigen Situation zu erwarten.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Es wurden zwei Planvarianten geprüft, die sich im wesentlichen in der Baukörperausrichtung unterschieden. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen gelten in beiden Fällen die Ausführungen des Kap. 3.2.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

Maßnahmen zur Überwachung:

Vorlage eines bergbautechnischen Standsicherheitsnachweise vor Erteilung der Baugenehmigung.

Bei dem kleinflächigen Vorhaben werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht erwartet.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Essen spätestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

Das Monitoring wird im Wesentlichen im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer einmaligen und abschließenden Vollzugskontrolle durchgeführt. Hierbei sind auch die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen der im randlichen Bereich verbleibenden Gehölze und Bäume (insbes. Straßenbaum) und die festgesetzten privaten Grünfestsetzungen (z.B. Dachbegrünung, Pflanzbote auf privaten Grundstücken bzw. Erschließungsflächen) abzunehmen.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Dem Verlust einzelner Baum- und Heckengehölze bei Durchführung der Planung sind einige Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand gegenüberzustellen: Auflösung der Gemengelage, bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Der positive Effekt für die umliegende Bebauung, Wohnbaulandbereitstellung sowie die Vorteile für den Betrieb selber sind maßgebliche abwägungsrelevante Tatbestände. Die finanzielle Abgeltung der verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Ersatzgeld erscheint angemessen, weil mit den geplanten Maßnahmen keine Eingriffe in wertvolle Landschaftsbestandteile erfolgen und den verbleibenden Beeinträchtigungen o.g. gewichtige Gründe gegenüberstehen.

Der städtebauliche Entwurf basiert auf den in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten zwei Varianten und setzt die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger auf der Grundlage der Variante 1 um. Dabei waren die Aspekte des möglichen großen Abstandes der Neubebauung gegenüber der vorhandenen Bebauung sowie die optimale Nutzung der Baugrundstücke mit ihren Freibereichen von besonderer Bedeutung.

X. Bodenordnung

Der Vorhabenträger besitzt die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke im Sinne der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen eines Reinen Wohngebiets basieren auf der Darstellung einer Wohnbaufläche im gültigen Flächennutzungsplan (FNP), welcher für den Planbereich „Wohnbaufläche“ darstellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundene Kosten, insbesondere die Erschließungskosten für den Ausbau der privaten Erschließungsstraße, die Kosten für die Entwässerung und das Ersatzgeld werden durch den Investor getragen. Die Übernahme der Kosten ist verbindlich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Thomas Franke
Amtsleiter

Geschäftsbereich
6B-Planen

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand