

S T A D T E S S E N
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Begründung*

zum Bebauungsplan Nr. 4/91 (B-Plan)
"Ripshorster Straße / Bergheimer Steig / Tauweg"
- Stadtbezirk IV, Stadtteil Dellwig -

*) Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gliederung

- I. Räumlicher Geltungsbereich

- II. Grundlagen
 - II.1 Planungsrechtliche Situation
 - II.2 Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung
 - II.3 Entwicklung aus dem FNP

- III. Bestandssituation und Nutzungsansprüche
 - III.1 Städtebauliche Situation
 - III.2 Umweltsituation
 - III.3 Nutzungsansprüche

- IV. Planinhalte
 - IV.1 Bebauung
 - IV.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - IV.3 Ruhender Verkehr
 - IV.4 Erschließung
 - IV.5 Grün- und Freiflächen
 - IV.6 Öffentliche Grünflächen
 - IV.7 Erhalt sowie Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - IV.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - IV.9 Flächen für Wald
 - IV.10 Sonstige textliche Festsetzungen
 - IV.11 Hinweise
 - IV.12 Nachrichtliche Übernahmen

V. Umweltverträglichkeit

V.1 Ergebnis der weiterführenden Umweltverträglichkeitsprüfung

V.2 Ausführliche Umweltverträglichkeitsprüfung

VI. Zahlenwerte

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

VIII. Kosten und Finanzierung

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/91 "Ripshorster Straße, Bergheimer Steig, Tauweg" ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Der ca. 5,71 ha große Planbereich (s. Übersichtsplan im Maßstab 1:2.500) bildet sich aus den Flächen um die St. Hermann-Josef Kirche sowie der Gesamtschule im Bereich von Ripshorster Straße und Tauweg. Die östliche und westliche Grenze des Plangebietes findet sich in der Straße Herskamp und der südlichen Verlängerung der Straße Görzpfad.

II. Grundlagen

II.1. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes Wohnbaufläche dar.

Teilbereiche im südlichen und westlichen Anschluß an die Ripshorster Straße sind als allgemeine Grün- und Freiflächen dargestellt.

Ergänzend enthält der Flächennutzungsplan die Signaturen für die bestehenden Einrichtungen von Schule, Sporthalle, Kirche und Kindergarten.

Die Grünflächen südlich des Schulgrundstückes sind als Verbandsgrünflächen dargestellt und befinden sich in Teilen im Landschaftsschutzgebiet.

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP von 1986 als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht inhaltlich den Darstellungen

gen des Landesentwicklungsplanes III vom September 1987.

Der Bebauungsplan "Ripshorster Straße /Bergheimer Steig / Tauweg" überdeckt Teile der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 335 "Ripshorster Straße / Grandstraße", Nr. 26/66 "Ripshorster Straße / Bergheimer Steig / Herskamp" und Nr. 2/76 "Donnerberg / Barchembachtal".

II.2. Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung

Die zum Ende der 80er Jahre immer deutlicher werdenden Wohnungsengpässe haben insbesondere in den Großstädten zu einer erheblichen Wohnungsnot geführt. Als Folge daraus entstand das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990, mit dessen Hilfe in einem beschleunigten Verfahren Planungsrecht für Wohnungsbau geschaffen werden soll.

Im künftigen Geltungsbereich dieses B-Planes bestehen die rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 26/66 "Ripshorster Straße / Bergheimer Steig / Herskamp" und 335 "Ripshorster Straße / Grandstraße" mit der festgesetzten ursprünglich vorgesehenen Verkehrsstrasse der L 445 - einer Verbindung der A 42 (Emscherschnellweg) mit der A 40 (Ruhrschnellweg - ehem. A 430) - sowie Nr. 2/76 "Donnerberg / Barchembachtal" mit Festsetzungen zur Erweiterung des Schulgrundstückes auf einem Restgrundstück der L 445-Planung.

Da die Planung der L 445 zugunsten des Ausbaus der Straße Reuenberg aufgegeben wurde, bietet sich für diesen Bereich eine künftige Wohnnutzung zur Abrundung der südlich und nördlich gelegenen Wohngebiete an.

Zur Erstellung von ca. 50 Wohneinheiten (WE) ist die Änderung der rechtsverbindlichen B-Pläne in Form einer Neuaufstellung erforderlich. Das Planverfahren wird gemäß dem Aufstellungsbeschuß des Rates vom 15.09.1993 nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt.

Zur Offenlage vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie die zwischenzeitliche Einführung des § 8a BNatSchG machten eine umfangreiche Überarbeitung des B-Planes erforderlich.

Insbesondere um den Belangen von Natur und Umwelt gerecht zu werden, mußten erneut zahlreiche Fachdienststellen beteiligt und ausführliche Gutachten erstellt werden. Die gründliche Untersuchung sensibler Problembereiche brachte einen erheblichen Zeitaufwand mit sich, so daß letzte Einvernehmen mit den zuständigen Dienststellen erst im Sommer 1996 erzielt werden konnten.

Die zahlreichen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie eine notwendige Erweiterung des Plangebietes machen einen erneuten Aufstellungs- und Auslegungsbeschuß erforderlich. Die vorgenannten Kriterien (siehe Kapitel III.3) gelten nach wie vor, so daß der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz fortgeführt werden soll.

II.3. Entwicklung aus dem FNP

Der Flächennutzungsplan wird gem. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) im Wege der Berichtigung angepaßt.

III. Bestandssituation und Nutzungsansprüche

III.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches südlich des Nahverkehrsknotenpunktes Essen-Dellwig und der Donnerstraße. Die unmittelbare Umgebung der geplanten Wohnbebauung ist vorwiegend durch eine lockere, größtenteils II-geschossige Bebauung (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen) wohngebiets-typischer Nutzungen sowie durch das Kirchenzentrum St. Hermann-Josef südlich des Tauweges und die Gebäude der Gesamtschule westlich der Ripshorster Straße geprägt. Südlich der Schule schließen sich die Grün- und Erholungsflächen des Barchembachtales an. Im direkten südlichen Anschluß an die Schule an der Ripshorster Straße stockt Wald im Sinne des Bundeswald - respektive Landesforstgesetzes auf.

Westlich der Schule befindet sich ein geschlossener Bereich von Grabeländern und eine Grünbrache.

Das Plangebiet weist einen relativ hohen Vegetationsflächenanteil, strukturierte Grünflächen und Grünfläche mit lockerem Baumbestand auf.

Der Bereich Ripshorster Straße / Bergheimer Steig / Tauweg ist verkehrlich voll erschlossen. Sämtliche Infrastruktur ist im Gebiet selbst oder im nahen Umfeld vorhanden.

III.2. Umweltsituation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch lockere Bebauung und gute Durchgrünung.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche liegt im Einflußbereich des Types Stadtrandklima und besteht im wesentlichen aus einer Wiesenfläche mit Einzelbäumen und eine Gruppe von Weiden. Die mehrmals im Jahr gemähte Wiese hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die vorhande-

nen Gehölze haben aufgrund ihres Alters, der Artenzusammensetzung und des Strukturreichtums eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsraum.

Im Kataster über Altlasten und Altablagerungen finden sich keine Hinweise darauf, daß es im Plangebiet Altlastenstandorte / Altablagerungen gibt.

Die im Altlastenkataster unter der Nummer 19/2.02 registrierte Verdachtsfläche "Dachsfeld / Herskamp" liegt ca. 50 bis 100 m vom Plangebiet entfernt. Zur Ermittlung der Gefährdungsvermutung wurde durch das Büro Dr. Hoffmann eine Erstbewertung für die Fläche 19/2.02 durchgeführt.

Im Ergebnis ist kein Zusammenhang zwischen dem B-Plan und der Verdachtsfläche herzustellen.

Eine weitere Altlastenverdachtsfläche befindet sich im Bereich zwischen Donnerberg und Schildberg in einer Entfernung von ca. 450 m zur geplanten Wohnbebauung. Die Fläche hat die Bezeichnung 19/2.03 "Verfüllung Pfarrstraße". Für die vorwiegend mit Bauschutt verfüllte Fläche ist vom Umweltamt der Stadt Essen eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen worden. Im Ergebnis können keine von dieser Fläche auf das Plangebiet ausgehenden schädlichen Einwirkungen festgestellt werden.

Im Plangebiet steht Grundwasser und Staunässe in unterschiedlichen Tiefen, zum Teil sehr oberflächennah an.

Aus der ersten Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet-Mitte 1987 bis 1991 ist zu entnehmen, daß das Plangebiet hauptsächlich durch die Emittentengruppen Haushalt und Kleingewerbe sowie Kfz-Verkehr geprägt wird. Verglichen mit dem übrigen Stadt-

gebiet liegen die jährlichen Schadstoffemissionen im Plangebiet im mittleren Bereich. Für die Schadstoffkomponenten SO_2 und Staub dominieren die relativen Emissionsanteile der Emittentengruppe Haushalt und Kleingewerbe und für die Schadstoffkomponenten NO_2 , CO sowie organische Gase und Dämpfe dominieren die Emissionsanteile der Emittentengruppe Kfz-Verkehr.

Im Immissionsschutzkonzept der Stadt Essen (ISK) - Entwurf der Fortschreibung 1993 - ist das Plangebiet auf der Grundlage von 1 x 1 km-Rasterdaten aus den Jahren 1986 - 1989 hinsichtlich der Immissionsbelastung durch Schwefeldioxid, Staubbiederschlag sowie Blei und Cadmium als Inhaltsstoffe des Staubbiederschlags nicht als Bereich mit relativ starker Luftbelastung ausgewiesen.

Die aktuell verfügbaren 1 x 1 km-Rasterdaten für die Jahre 1990 - 1992, veröffentlicht im LIMES-Jahresbericht 1992, Reihe A, bestätigen die o. g. Ausweisung im ISK.

Für das Plangebiet wird im LIMES-Jahresbericht 1992 die mittlere Jahresbelastung der Jahre 1990 - 1992 mit 20 bis 40 Prozent der entsprechenden Werte der TA Luft sowohl für Staubbiederschlag als auch für Blei als Inhaltsstoff des Staubbiederschlags angegeben. Die Immissionsbelastung durch Cadmium im Staubbiederschlag liegt als mittlere Jahresbelastung für die Jahre 1990 - 1992 unter 20 Prozent des entsprechenden Wertes der TA Luft.

Im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet ist die Immissionsbelastung im Plangebiet durch Staubbiederschlag sowie Blei und Cadmium als Inhaltsstoffe des Staubbiederschlags als durchschnittlich zu bezeichnen; in Relation zu den TA Luft Werten liegt die Immissionsbelastung auf einem niedrigen Niveau.

Im Bereich der Ripshorster Straße ist mit Immissionen aus Verkehrslärm zu rechnen, ein Verkehrsaufkommen von ca. 3.100 Kfz/24 h machen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

III.3. Nutzungsansprüche

Die Gemeinden sind angehalten, einem dringenden Wohnbedarf ihrer Bevölkerung Rechnung zu tragen und damit der materiell rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i.S.d. § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG nachzukommen.

Bei dem derzeit noch anhaltenden Mangel an Wohnraum für einige Bedarfsgruppen ist die Ergänzung und Verdichtung bestehender Wohngebiete zwingend erforderlich. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Trends auf dem Wohnungsmarkt ist eine Durchmischung verschiedener Wohnformen anzustreben, wobei zum einen ein Anteil hochwertiger Geschößwohnungsbau in attraktiver Lage angeboten und zum anderen mit dem Bau von Reihen- und Doppelhäusern zur Eigentumbildung junger Familien beigetragen werden soll, um so einer Abwanderung ins Essener Umland mit den bekannten negativen Begleiterscheinungen entgegenzuwirken. Hierbei sollten geringe Grundstücksgrößen und eine Ausbaureserve im Dach ein kosten- und flächensparendes Bauen ermöglichen.

Mit der Aufgabe der bisher geplanten Straßentrasse steht im Bereich Ripshorster Straße / Bergheimer Steig / Tauweg eine Fläche für andere Planungen zur Verfügung.

Die Wahl der zukünftigen Nutzung dieser Fläche leitet sich ab aus den objektiven Standortfaktoren.

- Die Umgebung ist geprägt durch Wohnungsbau.
- Die Fläche ist vollständig erschlossen.
- Sämtliche Infrastruktur ist vorhanden.

- Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

Unter den gegebenen Voraussetzungen ist der Bau von Wohnungen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes an dieser Stelle sinnvoll und geboten.

Das neue Wohngebiet soll einen klar definierten Straßenraum am Tauweg bilden. Die Festsetzungen für Bebauungsmöglichkeiten im Westen markieren außerdem den Siedlungsrand zu den westlich des Barchembachtales und der Straße Donnerberg gelegenen Freiflächen.

Art und Maß der Nutzung sollen sich am Bestand orientieren, um ein Einfügen des neuen Baugebietes in die Gesamtcharakteristik des Ortsbildes zu gewährleisten. Zur Schaffung der geplanten Wohnungen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidlich.

Es müssen Maßnahmen getroffen werden, diesen Eingriff in geeigneter Weise zu mindern und auszugleichen (siehe Pkt. IV/5 bis IV/8).

IV. Planinhalte

IV.1. Bebauung

Es ist eine am Bestand orientierte lockere Bebauung geplant.

Entlang der Ripshorster Straße sollen zwei straßenbegleitende Baukörper den westlichen Siedlungsrand zu den Freiflächen am Donnerberg / Frintroper Straße schließen.

Entlang des Tauweges sollen Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen in Anlehnung an die bestehende Bebauung die vorhandene Siedlungsstruktur ergänzen und zur Bildung eines klar definierten Straßenraumes beitragen.

IV.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Charakter und Dichte der Neubebauung leiten sich ab aus der bestehenden Siedlungsstruktur. Die neuen Wohngebiete werden als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Die als zwingend festgesetzte II-Geschossigkeit sowie eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 sichern die maßstäbliche Einordnung der Neubebauung in das Siedlungsgefüge.

Die Festsetzungen über die Art der Bebauung entlang des Tauweges - lediglich Einzel- und Doppelhäuser im östlichen bzw. Hausgruppen im mittleren Abschnitt sind zulässig - tragen dazu bei durch die so erzwungenen Unterbrechungen in der Häuserzeile eine aufgelockerte Bebauung entstehen zu lassen.

Die vorhandenen Wohngebiete werden mit den Festsetzungen als reine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei max. zweigeschossiger Bauweise in ihrem Bestand gesichert.

Westlich der Ripshorster Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Diese Fläche ist in ihrem Umfang auf das für die Schule benötigte Grundstück beschränkt. Damit stehen die im B-Plan Nr. 2/76 "Donnerberg / Barchembachtal" noch als Schulerweiterungsflächen vorgesehenen Bereiche weitgehend für Maßnahmen der Grünordnung sowie zum Ausgleich des durch die Neubebauung vorgenommenen Eingriffes in Natur und Landschaft zur Verfügung.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung wird eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und eine Grundflächenzahl

von 0,4 bei einer maximal II-geschossigen Bauweise festgesetzt.

Bei der Festlegung der Baugrenzen fand die Notwendigkeit von Erweiterungen des Schulgebäudes Berücksichtigung.

IV.3. Ruhender Verkehr

Durch die Einrichtung der Gesamtschule Borbeck mit gymnasialer Oberstufe in den Schulgebäuden Hansemannstraße und Ripshorster Straße müssen im Schulgebäude an der Ripshorster Straße Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Der vorhandene kleine Parkplatz auf dem Schulgrundstück reicht dann bedarfsdeckend für Lehrer, die zwischen den beiden Gebäuden pendeln müssen, und für Schüler / Eltern nicht aus. Deshalb setzt der Bebauungsplan 16 Stellplätze entlang der Ripshorster Straße fest, die der Schule zugeordnet sind.

Die nötigen Kfz-Einstellplätze für die geplante Wohnbebauung entlang der Ripshorster Straße werden in einer Tiefgarage untergebracht. Zu- und Abfahrt sowie Abgrenzung der Tiefgarage sind im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus ist im Süden der Wohnbebauung ein Bereich vorgesehen, der die Einstellplätze für die Besucher der Anlage aufnehmen soll. Dieser Bereich ist in seiner Lage und Größe als Gemeinschaftsstellplatzanlage im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Wohnbebauung südlich des geplanten Rad- und Fußweges zwischen Ripshorster Straße und Tauweg ist die Unterbringung der Kfz-Stellplätze in einer oberirdischen Anlage geplant. Dieser Bereich ist ebenfalls in seiner Lage und Größe als Gemeinschaftsstellplatzanlage im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Ruhende Verkehr zur Wohnbebauung südlich der Straße (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) Tauweg ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken

unterzubringen. Dem Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum wird durch die Anlage von 10 Kfz-Einstellplätzen im östlichen Bereich des Tauweges Rechnung getragen.

IV.4. Erschließung

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch die vorhandenen Straßen Herskamp, Dachsfeld und Tauweg erschlossen. Der westliche Teil des Plangebietes wird durch die Ripshorster Straße und den Bergheimer Steig erschlossen. Die Ripshorster Straße und der Tauweg bleiben durch einen Rad- und Fußweg miteinander verbunden.

Eine Nebenerschließung der Einrichtungen der St. Hermann-Josef-Kirche erfolgt über eine Wegeverbindung innerhalb der im östlichen Bereich des Tauweges festgesetzten privaten Grünfläche. Eine fußläufige Verbindung zwischen Tauweg und Dachsfeld wird entlang der im westlichen Bereich des Tauweges festgesetzten Grünfläche hergestellt. Diese beiden Wegeverbindungen werden in ihren nichtöffentlichen Teilen mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet.

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb der 5-Minuten-Naheinzugsbereichs-Isochrone, d. h. in ca. 300 m Fußwegabstand zu dem Nah- und Regionalverkehrsknotenpunkt E.-Dellwig, in dem sich die S-Bahn-Linien S 2 und künftig S 9 sowie die Regionalbahn 24, die Straßenbahnlinie 103 und die Buslinie 143 treffen. Damit ist eine gute ÖPNV-Bedienung des Wohngebietes gewährleistet.

IV.5 Grün- und Freiflächen


Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (Vgl. § 9 (1) BauO NW).

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan in den Neubaugebieten folgende Festsetzungen und Hinweise, die den Eingriff in Natur und Landschaft soweit als möglich mindern sollen: (vergl. textl. Festsetzungen sowie Hinweis 7)

Festsetzungen:

4. Gestaltung der Vorgärten gem. § 86 Abs. 4 BauO NW

4.1 Die durch Signatur  kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

5. Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Über die im Plan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit solche Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten in den mit WR_1 , WR_2 und WR_3 bezeichneten Gebieten als Flächen für Stellplätze und Garagen nur die überbaubaren Grundstücksflächen.

Hinweis

7. Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Dies gilt nicht für Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen.

In unmittelbarer Nachbarschaft, südlich der geplanten Neubebauung befinden sich zwei Bereiche, in de-

nen sich aufgrund der Parzellengrößen bestehender Bebauung eine intensive gärtnerische Nutzung entwickelt hat.

Zur Sicherung des Grün- und Freiflächenbestandes in den gewachsenen Bereichen des B-Planes sind diese Flächen als "private Grünflächen" (Gärten) festgesetzt.

Im Nordwesten des Schulgeländes hat sich im Laufe der vergangenen Jahre eine kleingärtnerische Nutzung etabliert. Diese Fläche war im B-Plan Nr. 2/76 "Donnerberg / Barchembachtal" als Schulerweiterungsfläche vorgesehen; eine Inanspruchnahme für gemeinbedarfliche Zwecke ist jedoch nicht mehr erforderlich.

Gemäß dem vorgefundenen Bestand ist diese Fläche ebenfalls als "private Grünfläche" (Gärten) festgesetzt.

IV.6 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der geplanten Wohngebiete setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest, die die bebauten Bereiche entlang des Tauweges gliedert.

Diese Grünfläche signalisiert als naturnahe Grünanlage um die zu erhaltenden Weiden das Ende der Befahrbarkeit des Tauweges am Übergang in den Fuß- und Radweg.

Südlich der Schule befinden sich Flächen, die für eine Gemeinbedarfsnutzung bzw. als Straßenfläche nicht mehr benötigt werden.

Die ehemaligen Gemeinbedarfsflächen sind durch dichten Baumbestand geprägt.

Die ehemals als Straßentrasse geplante Fläche bildet mit ihren Wegeverbindungen den Eingang von der

Ripshorster Straße ins Barchembachtal und ist bereits aufgeforstet worden.

Gemäß der vorgefundenen Bestandssituation und der Bestimmung dieser Flächen setzt der Bebauungsplan Fläche für Wald sowie öffentliche Grünfläche fest.

IV.7 Erhalt sowie Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der im Plangebiet innerhalb der zu bebauenden Bereiche vorhandene Baumbestand wird entsprechend der bewerteten Bestandsaufnahme des dafür zuständigen Fachamtes im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als "zu erhalten" festgesetzt:

- eine Baumgruppe Weiden im westlichen Bereich des Tauweges,
- eine Robinie im östlichen Teil des Tauweges,
- eine Eiche im Bereich der Ripshorster Straße.

Zur Sicherung des Fortbestandes der Eiche als ortsbildprägender Einzelbaum sind besondere Maßnahmen beim zukünftigen Ausbau der Zuwegung zur Tiefgarage sowie im Zuge der Bauarbeiten erforderlich.

Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Für einzelne kartierte Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Essen unter Schutz zu stellen wären, jedoch bei der geplanten Bebauung entfallen, sind von den betroffenen Grundstückseigentümern in Absprache mit dem zuständigen Fachamt gleichwertige Ersatzpflanzungen auf eigenem Grundstück durchzuführen.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung der entsprechenden Stra-

Benräume trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

2. Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je 4 Stellplätze ein Baum, mindestens jedoch je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

2.2 An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind in den jeweils zusammenhängenden Bereichen Bäume von gleicher Art zu pflanzen.

Es sind großkronige, hochstämmige, heimische Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.

2.3 Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen mindestens 80 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.

IV.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur langfristigen Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist westlich der Schule an der Ripshorster Straße eine ca. 7.900 qm große Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Zur ökologischen Aufwertung dieser Fläche sind Maßnahmen für die Entwicklung, Wiederherstellung und Pflege der geschützten Landschaftsteile durchzuführen für die der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen trifft:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der durch Signatur  festgesetzten Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes sind zur ökologischen Aufwertung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entlang des östlichen Bachufers sind gruppenweise Ufergehölze (30 Erlen-Heister) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.
- Pflanzung von 7 Einzelbäumen (Eschen, Eiche - Stammumfang 20/25 cm) im Übergang zu der östlichen Böschungfläche an der Schulerweiterungsfläche.
- Im Bereich der angrenzenden Kleingärten ist auf einer Brachfläche von etwa 300 qm, auf der z. Z. Müll lagert, eine Renaturierung durch Strauchpflanzungen vorzunehmen.
- Die Renaturierung des Bachlaufes ist durch Beseitigung vorhandener, nicht mehr genutzter Rohrleitungen zu gewährleisten.

IV.9 Wald

Auf den Flächen südlich der Schule an der Ripshorster Straße stockt Wald im Sinne des Bundeswald - respektive Landesforstgesetzes auf. Mit der Festsetzung "Wald" wird der Fortbestand der derzeitigen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

IV.10 Sonstige textliche Festsetzungen

Zur Minderung der Immissionen aus Hausbrand trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung.

1. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:

Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.

Die Ripshorster Straße ist mit ca. 3.100 Kfz/24 h belastet, dies führt zu einem errechneten Lärmpegel von 59,4 dB(A) tagsüber bzw. 49,5 dB(A) in der Nacht. Zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm trifft der Bebauungsplan daher folgende textliche Festsetzung:

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den der Ripshorster Straße zugewandten Gebäudeseiten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Maßnahmen zur passiven Minderung des Verkehrslärms erforderlich; dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gemäß VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Anmerkung:

Es sind beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse I der VDI-Richtlinie erfüllen.

IV.11 Hinweise

1. Im Verfahrensgebiet liegen die Ferngastrassen LNr. 12 (DN 700 Bl. 64, 65) und LNr. 13/4 (DN 400 Bl. 70,71) der Ruhrgas AG.

Die für die Trassen erforderlichen beidseitigen Schutzstreifen von 4 m und 5 m sind im B-Plan dargestellt.

Nicht zulässig innerhalb des Schutzstreifens sind:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen,
- Niveauänderungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand über den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß stockfrei bleiben. Kronenschluß ist zulässig.

Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhrgas AG zu benachrichtigen (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

2. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
3. Zur nachhaltigen Sicherung des Fortbestandes der Eiche als ortsbildprägenden Einzelbaum sind besondere Maßnahmen beim zukünftigen Ausbau der Zuwegung zur Tiefgarage sowie im Zuge der Bauarbeiten erforderlich.
Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
4. Für einzelne Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Essen unter Schutz zu stellen wären, jedoch bei der geplanten Bebauung entfallen, sind von den betroffenen Grundstückseigentümern in Absprache mit dem zuständigen Fachamt gleich-

wertige Ersatzpflanzungen auf eigenem Grundstück durchzuführen.

5. Unter Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser sollte zur Vermeidung einer dauerhaften Wasserhaltung eine Gründung der Gebäude nicht tiefer als 3 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen.
6. Aufgrund oberflächennah anstehenden Grundwassers und zur Vermeidung von vermehrt auftretender Stau- nässe ist von der Beseitigung von Oberflächenwas- ser auf den eigenen Grundstücken abzusehen.
7. Um die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten, ist der den Tauweg mit der Ripshorster Straße verbindende Fußgänger- und Radfahrbereich, ausgenommen der ca. 18 m lange östlich gelegene verkehrsberuhigte Bereich, mit wasserdurch- lässigen Belägen auszubauen.

IV.12. Nachrichtliche Übernahmen

Die Waldflächen südlich des Schulgrundstückes sind als Verbandsgrünflächen dargestellt und befinden sich in Teilen im Landschaftsschutzgebiet. Die ent- sprechenden Signaturen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

V. Umweltverträglichkeit

V.1 Ergebnis der weiterführenden Umweltverträglichkeits- prüfung

Zu den durch die Planung betroffenen Umweltbereichen ist eine weiterführende Umweltverträglichkeitsprü- fung (UVP) durchgeführt worden. Es wurden im einzel- nen folgende Umweltbereiche untersucht: Naturhaushalt und Landschaft, Lokalklima, Gewässer

und Grundwasser, Stadt und Landschaftsbild, Grünflächen und Erholung.

Als wesentliche Auswirkungen der Planung durch Bebauung und Versiegelung sind zu erwarten

- Beseitigung von Gehölzbeständen und einer Wiesenfläche
- Emissionszunahme durch Hausbrand und Verkehr
- Verlust von Infiltrationsflächen
- Zunahme von Staunässe im Hangbereich
- Beeinträchtigung, Veränderung des Abflußverhaltens von Oberflächenwasser
- Beeinträchtigung von Licht und Sonneneinfall
- Verlust von Grün- und Erholungsflächen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Vorhabens durch die Umwelt sind durch Immissionen aus Verkehrslärm zu erwarten. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen (vgl. Pkt. IV.9 der Begründung).

Nach Abwägung der Belange der dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und mit den Belangen des Naturschutzes soll das gewählte Plankonzept Vorrang genießen. Die Zielsetzung, in einer sinnvollen Siedlungsstruktur ca. 50 neue Wohneinheiten zu errichten, entspricht insbesondere auch § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG, in dem dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung ein gesteigertes, gesetzliches Gewicht beigegeben wird.

Eine Inanspruchnahme der Grün- und Freiflächen für Bebauung und teilweise Versiegelung ist aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfes unvermeidlich.

Es müßten jedoch Maßnahmen getroffen werden, die geeignet sind, die negativen Auswirkungen der Planung

zu mindern und somit eine umweltverträgliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

V.2

Ausführliche UVP

Umweltbereich A "Naturhaushalt und Landschaft"

1. Biotope

- a) Zu erwartende Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben.

Bei der Realisierung der im B-Plan festgesetzten Wohnbebauung, Erschließung, Stellplätze und Tiefgarage werden

ca. 2.600 m² Wiesenfläche

580 m² Gehölzgruppen

550 m² Grabelandflächen

dauerhaft beseitigt.

Etwa 4.000 m² Wiesenflächen werden in intensiv genutztes gärtnerisches Grün umgewandelt. Hier-von sind etwa 500 m² Wiesenfläche, die nach der Realisierung der Tiefgarage wieder begrünt werden.

Auch etwa 225 m² der Gehölzgruppen werden in gärtnerisches Grün umgewandelt. Bei etwa 660 m² Grabelandflächen ist infolge der geplanten Nutzungsänderung von einer gärtnerischen Umgestaltung auszugehen. Gleichzeitig werden zusammenhängende vergleichsweise extensiv genutzte Lebensräume für Pflanzen und Tiere beseitigt.

Im folgenden werden die Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Ortsbild dargestellt und geprüft, inwieweit durch

die vorgesehenen Maßnahmen ein Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen erreicht werden kann.

o Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Ortsbild trifft der B-Plan folgende Festsetzungen:

Erhaltung der Eiche an der Ripshorster Straße gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Die Begrünung der Schulparkplätze an der Ripshorster Straße mit heimischen großkronigen Laubbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

Die Pflanzung von Straßenbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im westlichen Teil des Tauweges.

Erhalt einer etwa 690 m² großen Wiesenfläche und 380 m² Gehölzflächen/-gruppen innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche am Tauweg.


Als weitere Maßnahmen zur Eingriffsverminderung werden im Verfahrensbereich folgende Festsetzungen getroffen:

Garagen sind, sofern sie nicht in Wohngebäuden integriert sind, gem. § 86 (1) 4 BauONW mit begrünten Flachdächern zu versehen.

Die Tiefgarage ist außerhalb der überbauten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens 80 cm stark

mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.

Gestaltung der Vorgärten gem. § 86 Abs. 4 BauO NW

Die durch Signatur  kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Der B-Plan gibt darüber hinaus folgenden Hinweis:

Der den Tauweg mit der Ripshorster Straße verbindende Fußgängerbereich und Radweg, ausgenommen der verkehrsberuhigte Bereich, ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies gilt nicht für Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen.

o Maßnahmen zur Kompensation

Insgesamt führt die Realisierung des B-Planes zu folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

Etwa 3.730 m² Vegetationsbestände mit geringem bis mittlerem ökologischen Wert werden durch Wohnbauflächen dauerhaft beseitigt und versiegelt.

Etwa 4.225 m² Vegetationsbestände mit geringem bis mittlerem ökologischen Wert werden in intensive Gartenflächen umgewandelt.

Etwa 530 m² Gartenflächen mit geringem bis mittlerem ökologischen Wert werden in Gemeinbedarfsfläche "Schülerweiterung" umgewandelt.

Um eine flächige und funktionale Kompensation der mit der Realisierung des B-Planes verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, trifft der B-Plan-Entwurf im erweiterten Verfahrensbereich, der im B-Plan Nr. 2/76 "Donnerberg / Barchembachtal" überwiegend als Baufläche "Gemeinbedarfsfläche - Schülerweiterung" und zum Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, folgende Festsetzungen:

Festsetzung einer etwa 6.000 m² großen Fläche südlich der Gemeinschaftshauptschule an der Ripshorster Straße als Waldfläche gem. § 9 (1) 18b BauGB.

Festsetzung der nordwestlich angrenzenden etwa 7.900 m² großen Fläche im Bereich des Barchembaches als Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entlang des östlichen Bachufers sind gruppenweise Ufergehölze (30 Erlen-Heister) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.
- Pflanzung von etwa 500 m² Gehölzflächen aus heimischen, bodenständigen Sträuchern im Anschluß an vorhandene Gebüsche.
- Pflanzung von 7 Einzelbäumen (Eschen, Eichen - Stammumfang 20/25 cm) im Übergang zu der östlichen Böschungsfläche an der Schülerweiterungsfläche.

- Renaturierungsmaßnahmen im Kleingartenbereich auf einer Fläche von ca. 300 qm, auf der z. Z. Müll lagert.
- Renaturierungsmaßnahmen im Bachlauf durch Beseitigung nicht mehr genutzter Rohrleitungen.

Die etwa 2.900 m² private Kleingartenfläche - bisher ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche "Schülerweiterung" - wird als private Grünfläche festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Hinweise zur Eingriffsvermeidung und -verminderung sowie zur Kompensation des Eingriffes im erweiterten Verfahrensbe- reich ist ein Ausgleich der voraussichtlichen Beein- trächtigungen des Naturhaushaltes und Ortsbildes mög- lich. Somit wird hier unter den gegebenen öko- logischen Rahmenbedingungen und der sehr einge- schränkten rechtlichen und tatsächlichen Flächenver- fügbarkeit (Flächen westlich Ripshorster Straße) ein mögliches Maximum an Kompensationsangeboten im Gel- tungsbereich gemacht.

Umweltbereich D "Lokalklima"

- a) Zu erwartende Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben

Die vom KVR (Kommunalverband Ruhrgebiet) erarbeitete Klimaanalyse für die Stadt Essen gibt großräumige Empfehlungen zur städtebaulichen Entwicklung. Sie beruht auf der Darstellung klimatischer Gegebenhei- ten (mikroklimatische Charakteristik) des Plangebie- tes.

Der unbebaute Teil des Plangebietes (zu bebauende Fläche) zeigt eine geringe tägliche Aufheizung und

eine starke nächtliche Abkühlung (Freilandklima). Das Plangebiet liegt im Einflußbereich des Types Stadtrandklima. Die Charakteristiken dieses Klimatypes sind: modifiziertes Strahlungsfeld, gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude, erhöhte Feuchte, Winddämpfung, positives Bioklima. Im Plangebiet treten in den Nächten häufig Bodeninversionen auf. Die Zahl der austauscharmen Wetterlagen ist damit relativ hoch. Die Planung sollte gekennzeichnet sein durch eine lockere Bebauung, das Offenhalten von Belüftungsschneisen vor allem aus Südwest, die Reduzierung von kaltluftproduzierenden Flächen (Wiesen) und durch eine parkartige Gestaltung der Freiflächen.

Das Plangebiet ist umgeben von Gebieten mit höherer Luftbelastung. Hauptemittentengruppen sind Haushalt und Kleingewerbe sowie Kfz-Verkehr. Die Hauptschadstoffkomponenten Schwefeldioxyd und Staubbiederschlag liegen jedoch deutlich unter den Immissionsgrenzwerten.

Mit der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes ändert sich die klimatische Situation vom Freilandklima zum Stadtrandklima. Verantwortlich hierfür ist im wesentlichen der Wegfall der kaltluftproduzierenden Wiesenfläche durch Versiegelung und Bebauung.

Mit dem Bau von ca. 50 Wohnungen ist eine Zunahme der Immissionen insbesondere aus Kfz-Verkehr und Hausbrand zu erwarten.

Durch Bebauung der Wiesenfläche (Kaltluftproduzent) ist kleinräumig eine Verminderung der Häufigkeit von austauscharmen Wetterlagen zu erwarten. Aus den durch die UVP gewonnenen Erkenntnissen leiten sich Art und Maß der baulichen Nutzung im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ab. Um schädliche Auswirkungen

auf das Lokalklima zu vermeiden, ist im Bereich des Tauweges eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen gewählt worden.

Die veränderte Stellung der Baukörper entlang der Ripshorster Straße im Zusammenhang mit der lockeren Bebauung des Tauweges hält genügend Belüftungsschneisen in der Hauptwindrichtung Südwest offen.

Um unnötige Durchgangsverkehre zu vermeiden, wird die Verbindung des Tauweges mit der Ripshorster Straße entgegen dem früheren B-Planentwurf als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Maßnahme trägt zur Minderung der Immissionen (CO₂, Lärm) aus Kfz-Verkehr bei. Im Plangebiet selbst herrscht ein nur geringes Verkehrsaufkommen. Der durch die Neubebauung zusätzlich entstehende Verkehr führt insbesondere durch Anordnung und Verteilung der Stellplatzanlagen sowie der nun fehlenden Verbindung zwischen Tauweg und Ripshorster Straße zu keinen unzumutbaren Belastungen. Zur Minderung der Immissionen aus Hausbrand trifft der Bebauungsplan die textliche Festsetzung:

"Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:

Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig."

Umweltbereich E "Gewässer und Grundwasser"

1. Gewässerzustand

- a) Zu erwartende Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

- Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Über die im Plan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit solche Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten in den mit WR₁, WR₂ und WR₃ bezeichneten Gebieten als Flächen für Stellplätze und Garagen nur die überbaubaren Grundstücksflächen.

- b) Zu erwartende Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Im Bereich des B-Planes sind oberflächennahe Grundwasser zu erwarten. Es liegen Erkenntnisse vor, daß in dem Notwasserbrunnen an der Ripshorster Straße gespannte Grundwasserverhältnisse im Kreidegrundwasserstockwerk vorliegen.

Hier steht das Grundwasser in Teilbereichen wenige Dezimeter unterhalb der Geländeoberfläche an.

Bei der Gründung einer Baumaßnahme bis in die Kreideschichten wird eine langanhaltende Entwässerung erforderlich.

Dies würde zu einer langfristigen, wenn nicht dauerhaften Wasserhaltung führen. Aus diesem Grunde wird im B-Plan folgender Hinweis aufgenommen:

"Unter Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser sollte zur Vermeidung einer dauerhaften Wasserhaltung eine Gründung der Gebäude nicht tiefer als 3 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen."

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Aufgrund oberflächennah anstehenden Grundwassers sowie zur Vermeidung von Staunässe ist bei der Realisierung der Bebauung die Anlage einer Ringdrainage erforderlich. Drainierung einerseits und Versickerung andererseits sind zwei konträre Maßnahmen, die nicht miteinander verknüpft werden sollten. Aus diesem Grund gibt der B-Plan folgenden Hinweis:

"Aufgrund oberflächennah anstehenden Grundwassers und zur Vermeidung von vermehrt auftretender Staunässe ist von der Beseitigung von Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken abzusehen."

Das städtebauliche Konzept bietet darüber hinaus für eine dezentrale Versickerung oder einen zentralen großvolumigen Rückhaltespeicher nicht ausreichend Fläche.

Innerhalb der zu bebauenden Flächen des Plangebietes können jedoch Zwischenspeichermöglichkeiten in Form von Dachbegrünungen (s. textl. Festsetzung Nr. 2.3) und Brauchwasserzisternen geschaffen werden.

Umweltbereich G "Stadt- und Landschaftsbild"

- a) Zu erwartende Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben

Im Rahmen der 1. Offenlage sind Bedenken dahingehend geäußert worden, daß die als III-geschossig geplanten Baukörper an der Ripshorster Straße sich nicht in das Ortsbild einfügen und eine mögliche Verschattung der Nachbargebäude durch die geplante

Bebauung an der Ripshorster Straße sowie am Tauweg zu befürchten sei:

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit hat zu einer teilweisen Überarbeitung des B-Planes geführt. Um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Ortsbild und die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse soweit als möglich zu mindern, wird im überarbeiteten B-Planentwurf auf die Festsetzung zusätzlicher Bebauung nördlich des Tauweges verzichtet. Die Bebauung an der Ripshorster Straße wird bei veränderter Baukörperstellung von III Geschossen auf II Geschosse zurückgenommen.

Für den Bereich des Tauweges ist eine Untersuchung über die mögliche Verschattung der vorhandenen Gebäude Tauweg 10-16 durch die gegenüberliegende geplante II-geschossige Neubbauung durchgeführt worden.

Stellvertretend für die genannten Häuser ist in der Untersuchung das Haus-Nr. 16 als ungünstigster Fall betrachtet worden.

Grundsätzlich sind die Ergebnisse für alle o.g. Häuser zutreffend.

Der Besonnungsnachweis bezieht sich auf den Schnittpunkt von Fassade und Geländeoberkante.

Die in der Untersuchung gemachten Angaben beziehen sich auf eine dem Sonnenstand nach mögliche direkte Besonnung der Gebäude. Die tatsächliche direkte Besonnung beträgt gegenüber den Angaben der Untersuchung infolge von Nebel- und Wolkenbildung kaum 40 %.

Die Untersuchung hat im einzelnen ergeben, daß die Besonnung der Gebäude Tauweg 10-16 zum Zeitpunkt der Sommersonnenwende (annähernd 21. Juni) durch die geplante Bebauung nicht eingeschränkt wird.

Zur Zeit der Frühjahrs-Herbst-Tag- und Nachtgleiche (annähernd 21. März und 21. September) verzögert

sich der Sonnenaufgang für die Gebäude Tauweg 10-16 theoretisch um 3 h und 50 min. Der Sonnenaufgang (direkte Besonnung) findet somit erst um 9.50 Uhr statt. Der natürliche Sonnenaufgang ist für diesen Fall als rechnerische Größe zu betrachten, da hier Topographie und örtliche Eigenheiten keine Berücksichtigung finden.

Zur Zeit der Wintersonnenwende (annähernd 21. Dezember) ist eine direkte Besonnung des Gebäudes Tauweg 16 nicht mehr gegeben.

Aufgrund des sehr tiefen Sonnenstandes am 21. Dezember wird eine Besonnung erst möglich, wenn die sich gegenüberliegenden Gebäude mehr als 40 m weit auseinanderstehen. Ein solcher Gebäudeabstand für straßenbegleitende Bebauung ist im und außerhalb des B-Plan-Gebietes in der Nachbarschaft nicht vorhanden und daher untypisch. Insofern ist die durch Neuplanung verhinderte direkte Besonnung des Gebäudes Tauweg 16 zum Zeitpunkt der Wintersonnenwende als normale und damit zumutbare Situation zu verstehen.

Umweltbereich H "Grünflächen und Erholung"

a) Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

Die mehrmals im Jahr gemähte Wiesenfläche im Bereich Tauweg, Ripshorster Straße hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die vorhandenen Gehölzflächen bzw. Gehölzgruppen haben aufgrund ihres Alters, der Artenzusammensetzung und des Strukturreichtums eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsraum.

Zur Schaffung von 50 Wohnungen soll diese Fläche in Anspruch genommen werden. Dieser Eingriff in Natur

und Landschaft ist gem. § 8 a BNatSchG zu bewerten. Sich daraus ergebende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs sind im B-Plan zu regeln (vgl. Seite 23: Ausführungen zum Umweltbereich A "Naturhaushalt und Landschaft").

Bei dem derzeitigen Mangel an Wohnraum ist die Ergänzung und Verdichtung bestehender Wohngebiete zwingend erforderlich.

Mit der Aufgabe der bisher geplanten Straßentrasse steht im Bereich Ripshorster Straße / Bergheimer Steig / Tauweg eine Fläche für andere Planungen unmittelbar zur Verfügung.

Die Wahl der zukünftigen Nutzung dieser Fläche leitet sich ab aus den objektiven Standortfaktoren.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnungsbau. Die Fläche ist vollständig erschlossen. Sämtliche Infrastruktur ist vorhanden.

Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

Unter den bestehenden Voraussetzungen ist der Bau von Wohnungen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes an dieser Stelle sinnvoll und geboten.

Im unmittelbaren Wohnumfeld ist im überarbeiteten Bebauungsplan um die Gruppe der zu erhaltenden Weiden ein Bereich geschaffen worden, der eine dem Quartier angemessene Erholungsfunktion erfüllen kann. Zur Naherholung stehen weiterhin größere Flächen im naheliegenden Barchembachtal zur Verfügung.

Umweltbereich I "Lärm"

b) Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

Die Ripshorster Straße ist mit ca. 3.100 Kfz/24 h belastet, dies führt zu einem errechneten Lärmpegel

von 59,4 dB(A) tagsüber bzw. 49,5 dB(A) in der Nach.
Zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm trifft
der Bebauungsplan daher folgende textliche Festset-
zung:

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den der
Ripshorster Straße zugewandten Gebäudeseiten bei al-
len Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Maßnahmen zur
passiven Minderung des Verkehrslärms erforderlich;
dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innen-
schallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der
Nacht gemäß VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten
werden.

Anmerkung:

Es sind beim Einbau von Fenstern nur solche zu ver-
wenden, die mindestens die Anforderungen der Schall-
schutzklasse I der VDI-Richtlinie erfüllen.

VI. Zahlenwerte

Flächengröße

Gesamtgröße des Verfahrensgebietes	ca. 5,71 ha
Reine Wohngebiete gesamt	ca. 1,64 ha
Reines Wohngebiet (WR ₁)	ca. 0,38 ha
Reines Wohngebiet (WR ₂)	ca. 0,18 ha
Reines Wohngebiet (WR ₃)	ca. 0,14 ha
Reine Wohngebiete (WR)	ca. 0,94 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1,29 ha
Waldflächen	ca. 0,60 ha
Grünflächen	ca. 1,575 ha

öffentliche Grünfläche	ca. 0,22 ha
private Grünfläche	ca. 0,535 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,635 ha
Fuß- und Radweg	ca. 0,025 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,61 ha

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft ca. 0,79 ha

Maß der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR₁, WR₂, WR₃)

- Grundflächenzahl	0,4
- Geschößflächenzahl	0,8
- Zahl der Vollgeschosse zwingend	II

Reine Wohngebiete WR

- Grundflächenzahl	0,4
- Geschößflächenzahl	0,8
- Zahl der Vollgeschosse	II

Schule

- Grundflächenzahl	0,4
- Geschößflächenzahl	0,8
- Zahl der Vollgeschosse	II

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nur in geringem Umfang erforderlich, da sich die Grundstücke zum größten Teil im Besitz der Stadt Essen befinden.

VIII. Kosten und Finanzierung

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt

- Wohnsammelstraßen und Misch- verkehrsflächen einschl. Begrünung (ca. 900 qm)	= ca. DM	230.000,--
- Kanalbau (ca. 50 m)	= ca. DM	60.000,--
- Straßenrückbau einschl. Entsorgung (ca. 400 qm)	= ca. DM	80.000,--
- Öffentliche Grünanlagen einschl. Wegeführung und Begrünung ca. 800 qm)	= ca. DM	<u>40.000,--</u>
Summe	= ca. DM	410.000,--

Finanzierung

An Resterschließungsbeiträgen kann für die Neubaugrundstücke an dem Tauweg und der Ripshorster Straße mit einem Beitragsaufkommen von ca. 50 TDM gerechnet werden.

Die innerhalb des Baugebietes gelegene öffentliche Grünfläche im Bereich des Tauweges wird entsprechend § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als beitragsfähige Grünanlage angesehen. Die Beitragseinnahmen für diese Grünanlage werden ca. 20 TDM betragen.

An Kanalanschlußbeiträgen kann durch die Ausweisung der Neubaupläche (vorher gepl. öffentl. Verkehrsfläche) mit einem Beitragsaufkommen von ca. 40 TDM gerechnet werden.

Somit stehen den Ausgaben von	410.000,--
Einnahmen in Höhe von insgesamt	110.000,--

gegenüber.

Als durch den Bebauungsplan verursachte Kosten verbleiben	300.000,--
--	------------

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitplanung

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/91 "Ripshorster Straße / Bergheimer Steig / Tauweg" gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne

Nr. 335 "Ripshorster Straße / Grandstraße"

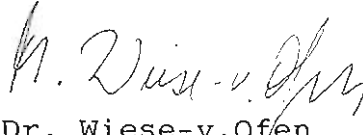
Nr. 26/66 "Ripshorster Straße / Bergheimer Steig /
Herskamp"

Nr. 2/76 "Donnerberg / Barchembachtal"

als aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt werden, auch dann und insoweit, als der Bebauungsplan seine Rechtskraft verlieren würde.

17.09.1997

Dezernat Planung, Bau
und Boden


Dr. Wiese-v. Ofen
Beigeordnete



Amt für Stadtplanung und
Baupflicht


Franke
Amtsleiter