

Bebauungsplan Nr. 05/01 **„Rottmannshof“**

Stadtbezirk: III

Stadtteil: Haarzopf

Begründung

Fassung vom **05.02.2004**

Gemäß §9 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und



I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Planungsrechtliche Situation	6
1. Landes- und Regionalplanung	6
2. Flächennutzungsplan	6
3. Landschaftsplan	6
4. Bebauungspläne	8
III. Bestandsbeschreibung	9
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	10
3. Infrastruktur	10
4. Entwässerung	11
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	13
6. Immissionsschutz	14
7. Boden	14
IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	16
1. Anlass der Planung	16
2. Entwicklungsziele	17
V. Planinhalte	19
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
1.1 Art der baulichen Nutzung	19
1.2 Maß der baulichen Nutzung	20
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	21
1.4 Stellplätze, Garagen und Carports	22

1.5	Gemeinschaftsanlagen	22
1.6	Verkehr, Ver- und Entsorgung	23
1.7	Natur und Landschaft	24
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	26
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	26
2.2	Festsetzungen nach Landeswassergesetz	27
3.	Hinweise	28
3.1	Städtische Satzungen	28
3.2	Gutachten	30
3.3	Umgang mit Bodendenkmälern	30
3.4	Umgang mit Niederschlagswasser	30
3.5	Kampfmittel	31
3.6	Verbleib des anfallenden Bodenaushubs	32
3.7	Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	32
VI.	Städtebauliche Kenndaten	34
VII.	Umweltbericht	35
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	35
2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	35
3.	Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund des Vorhabens sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	37
3.1	Schutzgut Mensch	37
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	37
3.3	Schutzgut Boden	40
3.4	Schutzgut Wasser	41
3.5	Schutzgut Luft	42
3.6	Schutzgut Klima	42
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	42
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	42
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung	43

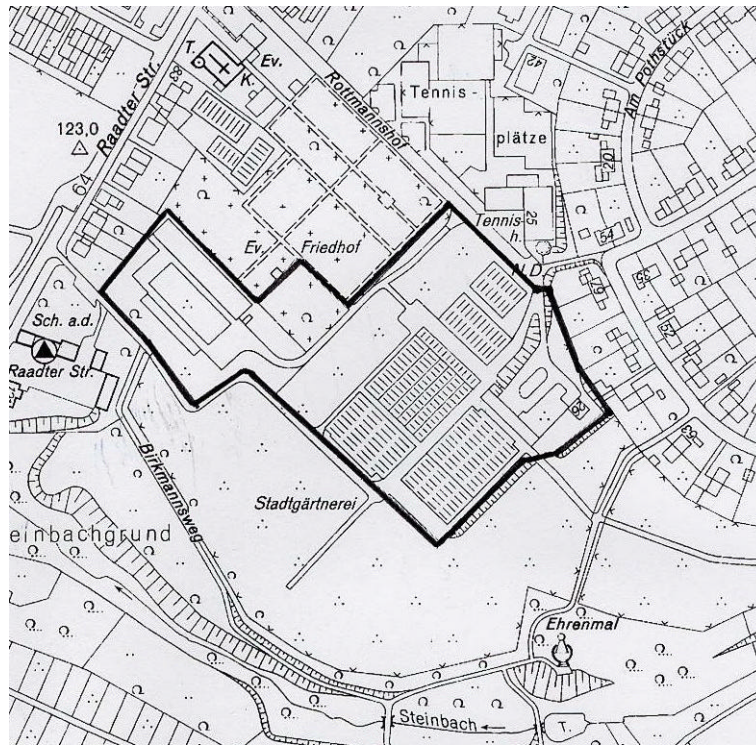
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	45
IX. Kosten und Finanzierung	45

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3,6 ha große räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Stadtbezirk III, Gemarkung Haarzopf, Flur 2 und wird begrenzt durch:

- die westliche Grenze, die entlang des Friedhofes und einer ca. 80m langen gedachten Verbindung der südöstlichen Grenze des Friedhofes zum Birkmannsweg parallel zu den Grundstücken an der Raadter Straße verläuft,
- die südliche Grenze, die ca. 54m entlang des Birkmannsweges, dann einem 5m in Richtung Süden verlaufenden Versprung folgend, dann ca. 45 m in einem Abstand von ca. 40m parallel zum Birkmannsweg, dann einer ca. 45 m nach Norden verlaufenden Linie folgend, dann ca. 170m in einem Abstand von ca. 100m parallel zum Birkmannsweg verläuft,
- die östliche Grenze, die von Süden ca. 93m entlang der Böschungskante bis zur vorhandenen Straße, dann ca. 17m dem Weg nach Osten folgend, von dort ca. 55m nach Norden zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Am Haus Stein Nr.59 verläuft und
- die nördliche Grenze, die entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Am Haus Stein Nr. 67-57 und der südlichen Straßenbegrenzungslinie Rottmannshof verläuft.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes und dem nachstehenden Lageplan ersichtlich.



II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der wirksame Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet im Maßstab 1:50.000 Siedlungsraum mit der Definition „Allgemeiner Siedlungsraum“ aus. Darin enthalten sind

- Flächen für Wohnen, wohnverträgliche Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen.
- siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Die geplante Wohnbebauung entspricht diesen Darstellungen, so dass sie für diesen Bereich als aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt gilt.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Essen von 1984 stellte für das Plangebiet „Allgemeine Grün- und Freifläche“ sowie Verbandsgrünfläche des Kommunalverbandes Ruhrgebiet dar.

Die mit dem Bebauungsplanverfahren geplante Umnutzung der Fläche zur Wohnnutzung konnte nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, deshalb wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

3. Landschaftsplan

Im rechtsgültigen Landschaftsplan von 1992 sind für den Verfahrensbereich keine Aussagen enthalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rottmannshof“ lag ein kleinerer Bereich, der nicht über den Landschaftsplan Essen vom 06.04.1992, sondern über die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Essen vom 08.08.1974 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen war. Bei dieser Fläche wurde bei der Aufstellung des Landschaftsplans Essen vom 06.04.1992 davon ausgegangen, dass solche kleinen Restflächen automatisch mit Inkrafttreten des Landschaftsplans außer Kraft treten würden.

Denn durch den Verzicht auf die Einbeziehung in den Landschaftsplan sei schließlich zum Ausdruck gekommen,

dass diese Flächen nicht mehr durch die alte Landschaftsschutzgebietsverordnung gesichert werden sollten. Diese Rechtsauffassung hat sich im Nachhinein nicht bestätigt. Nur für die Flächen der alten Landschaftsschutzgebietsverordnung, die auch wirklich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans liegen, trat die alte Landschaftsschutzgebietsverordnung automatisch außer Kraft.

Für die kleinen Restflächen wurde eine Aufhebungsverordnung erlassen. Diese Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist für den im Verfahrensgebiet liegenden Teilbereich abgeschlossen.

4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert zurzeit kein Bebauungsplan. Um Wohnungsbau zu realisieren, müssen für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Daher wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Der Stadtteil Haarzopf gehört seit 1915 zu Essen und ist in seiner geschichtlichen Entwicklung zunächst landwirtschaftlich gewachsen und geprägt.

Bis zum heutigen Tag hat er sich zu einer bevorzugten Wohnlage entwickelt, die zudem von Grüngürteln durchzogen ist und eine durchaus regionale Bedeutung als Erholungsgebiet besitzt. Die Bebauung besteht, bis auf einige mehrgeschossige Häuser an der sogenannten Haarzopfer Mitte, dem Kreuzungsbereich der Hatzper Straße, Humboldtstraße und Raadter Straße, aus ein-zweigeschossigen Wohnhäusern.

Das Plangebiet, eine etwa 3,6 ha große Teilfläche der ehemaligen Stadtgärtnerei in Essen-Haarzopf, soll als Wohngebiet umgenutzt werden. Es handelt sich hierbei um größtenteils bereits versiegeltes und mit Altgebäuden bestandenes Gelände. Topografisch entwickelt die Fläche ein deutliches Gefälle nach Westen bzw. Südwesten zum Steinbach hin. Der Geländehöchstpunkt liegt bei ca. 134 m üNN am östlichen Rand des Plangebietes. Die tiefsten Lagen befinden sich bei ca. 118 m üNN am westlichen Rand des Plangebietes.

Unter den vorhandenen Gebäuden befindet sich ein vermietetes Zweifamilienhaus, mehrere Verwaltungsgebäude und ehemalige Gewächshäuser.

Unmittelbar an die zukünftige Siedlungsfläche grenzen nach Westen ein Friedhof und nach Süden die überwiegend bewaldeten Flächen des Steinbachgrundes.

Nördlich befinden sich ein-zweigeschossige Flachbauten einer Tennisanlage sowie ein-zweigeschossige Einfamilienhäuser.

Westlich befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser als Straßenrandbebauung der Raadter Straße.

Ebenfalls südwestlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet grenzt die Grundschule an der Raadter Straße an.

Durch die Überplanung der bereits versiegelten Flächen wird eine nachhaltige Folgenutzung sowie Arrondierung der Siedlungsfläche von der Raadter Straße hin zum Wohngebiet am Haus Stein angestrebt.

Angepasst an die Siedlungsstruktur in Haarzopf sollen ein-zweigeschossige Einfamilienhäuser mit privaten Gärten entstehen.

2. Verkehr

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns Haarzopf und östlich der Hauptstrasse Raadter Strasse. Die Raadter Strasse sichert großräumig die Anbindung an die Hatzper Strasse nach Norden zum Stadtzentrum Essen und der Anschlußstelle an die A 52 sowie über den Verlauf der Humboldtstrasse in Richtung Mülheim Rhein Ruhr Zentrum.

Nach Süden ist ebenfalls die Anbindung in Richtung Mülheimer Flughafen und A 52 in Richtung Düsseldorf gegeben.

Die Haupterschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr soll über die Hauptstraße Raadter Straße und die gut ausgebaute Seitenstraße Rottmannshof erfolgen. Eine vom Tiefbauamt vorgenommene Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die zusätzlichen 400 - 450 Fahrten pro 24 Stunden unproblematisch abzuwickeln sind. Bei diesen Zahlen ist zu berücksichtigen, dass durch die vormalige Gewerbenutzung bereits ca. 100 Fahrten/24h entstanden sind, die dann entfallen.

Eine Anbindung über den an der Schule gelegenen Birkmannsweg ist aus sicherheitstechnischen Gründen und mangelnder Straßenbreite nur als Fußwegeverbindung möglich.

3. Infrastruktur

Eine Bushaltestelle der Linie CE 45/47 an der Raadter Straße ist fußläufig erreichbar. Der Bus verkehrt im 20 min Takt und bindet das Plangebiet sowohl an die Haarzopfer Mitte als auch im weiteren Verlauf an das Mülheimer Rhein Ruhr Zentrum und das Essener Stadtzentrum an.

An der Raadter Straße sind ebenfalls ausreichend Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Grundschule "Raadter Schule". Darüber hinaus liegen nach Auskunft des Jugendamtes in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet drei Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 105 Plätzen. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang die Versorgungsquote des Stadtteils im Vergleich zur derzeitigen Zielquote der Stadt Essen. Haarzopf hat mit einer Quote von 92,5% im Bereich der Versorgung von Kindern ab 3 Jahre bis zum schulfähigen Alter einen relativ guten Durchschnitt zur Zielquote 83%.

Haarzopf bildet mit Fulerum einen Sozialraum bei der Versorgung, wobei Fulerum mit einer Quote von 55% wesentlich schlechter abschneidet.

Hier besteht zukünftig ein Bedarf an einer Tageseinrichtung. Zudem gibt es insgesamt in Haarzopf und Fulerum keine Einrichtung, die Plätze für Hortkinder unter 3 Jahren anbietet. Das Gesamtkonzept Essen Haarzopf (plan-lokal, Dortmund Mai 2002) hat die optionale Wohnbauflächenentwicklung in Haarzopf und Fulerum im Hinblick auf die Tragfähigkeit in den Bereichen Verkehr, Infrastruktur und Freiraum untersucht. Es bietet hinsichtlich der Ansiedlung einer Tageseinrichtung alternative Standortlösungen insbesondere im unterversorgten Bereich Fulerum an.

4. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Wasserscheide zwischen Emscher und Ruhr. Somit bestehen zurzeit Entwässerungsmöglichkeiten in zwei Richtungen.

Die bisherige Nutzung als Stadtgärtnerei erforderte eine Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagwassers. Der nördliche Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei entwässert über den z.T. privaten Mischwasserkanal in der Straße Rottmannshof in den Borbecker Mühlenbach.

Hier gilt die Erschließung als gesichert, wobei es zurzeit noch keine Bestandsdaten über die privaten Mischwasserkanäle (DN 300) gibt. Ein Generalentwässerungsplan für Haarzopf existiert nicht.

Die Entwässerung des südlichen Plangebietes erfolgt gegenwärtig über ein Trennsystem.

Das Niederschlagswasser des südöstlichen Teilbereiches wird über private Kanäle DN 200/300 einer ungenehmigten Einleitungsstelle in den Steinbach zugeführt. Die Einleitung erfolgt über ein Rohr und ein gemauertes Gerinne in den Steinbach. Der KNEF (Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern) sieht eine Reduzierung dieser Einleitungsstelle vor, wobei eine Erosion des Uferbereiches nicht festzustellen ist.

Der westliche Teilbereich führt das Niederschlagswasser über private und öffentliche Kanäle (DN 150/200 Trennsystem) der Gewässerverrohrung des Steinbaches zu. Auch diese Einleitungsstelle ist zurzeit rechtlich nicht gesichert. Dadurch gilt die Erschließung des Plangebietes mit Ausnahme des nördlichen Bereiches derzeit als nicht gesichert.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Baugrund- und Versickerungsgutachten durch das Umweltamt der Stadt Essen im Mai 2002 erstellt worden. Zur Versickerung von Niederschlagswasser lassen sich entsprechend des Gutachtens folgende Aussagen treffen.

Gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-, Januar 2002 wird für den entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich ein K_f -Wert von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s gefordert. Sind die K_f -Werte kleiner als 1×10^{-6} m/s stauen die Versickerungsanlagen lange ein. Dann können anaerobe Verhältnisse in der ungesättigsten Zone auftreten, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können. Der geforderte Mindestwasserdurchlässigkeitsbeiwert wird im Fall des Lößlehms bei dem im Zuge der Durchführung der Versickerungsversuche festgestellten K_f -Werte = $1,5 \times 10^{-6}$ und $K_f = 1,6 \times 10^{-7}$ unterschritten.

Bei dem unterhalb des Lößlehmes befindlichen Tonstein ist lt. der hydrologischen Karte ein K_f -Wert von ca. 10^{-9} - 10^{-8} m/s in Ansatz zu bringen.

Es liegen somit für eine Versickerung von Niederschlagswasser sehr ungünstige baugrundtechnische Gegebenheiten vor.

Um den Anforderungen des BWK-Merkblattes zu genügen, muss die Einleitungsmenge sämtlicher Einleitungen in den Steinbach kleiner als 62,125 l/s sein. Entsprechend einer Voruntersuchung der Stadtwerke Essen zur Entwässerung (Büro B-plan, Essen im November 2002) ist das Potential des Steinbaches, aufgrund zahlreicher ungedrosselter Einleitungen unterhalb des Erschließungsgebietes, erschöpft. Demzufolge wird die Einleitungsmenge auf $Q_d = 5$ l/s für das Plangebiet festgelegt.

Bei der Ableitung des Schmutzwassers ist zu berücksichtigen, dass das Kanalnetz der Stadt Mülheim derzeit nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Eine Sanierung der entsprechenden Entlastungsbauwerke ist nach Auskunft der Stadtentwässerung Mülheim erst für das Jahr 2008 vorgesehen.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet wurde als Stadtgärtnerei ehemals gewerblich genutzt. Im westlichen Bereich befinden sich Altgebäude des Fuhrparks und der Verwaltung. Im zentralen Bereich befinden sich kleinere Grasfluren, Treibhausgebäude und brachliegende ehemalige Beetflächen. Der nordöstliche Teil der Fläche ist mit einem Wohngebäude und mehreren Büro- bzw. Lagergebäuden belegt. Die potentiellen Bauflächen sind durch die vorhandene Erschließung sowie Gebäudevornutzung bereits versiegelt. Es ist im gesamten Plangebiet zu erwarten, dass der natürliche Bodenaufbau vollständig verändert wurde (umweltbüro essen 2003: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) Rottmannshof, S. 8).

Entlang der Straße Rottmannshof stockt eine als Abgrenzung und Eingrünung dienende Fichtenreihe. Auf dem Gelände finden sich zusätzlich 31 Einzelbäume (LBP, S. 15), die zum Teil heimischen Arten zum Teil den Zieranpflanzungen der ehemaligen Gärtnerei zuzurechnen sind. Es sind zahlreiche größere Siedlungsgehölze vorwiegend straßenbegleitend sowie in den Grenzbereichen der Gärtnereifläche vorhanden.

Das Plangebiet hat insgesamt eine geringe Strukturvielfalt. Durch die intensive anthropogene Nutzung als Gärtnerei sind das Naturnähepotential und das Naturschutzpotential als gering zu bewerten. (LBP, S. 21).

6. Immissionsschutz

Die unmittelbare Nähe des Plangebiets zu einer Tennisanlage erforderte ein Gutachten (Geräuschemissionen der RAWA-Tennisanlage, RWTÜV, 12.2001) zur Beurteilung der Geräuschemissionen gemäß 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BimSchV) für Sport- und Freizeitlärm.

Das Gutachten wurde auf Basis eines Messberichtes des Gesundheitsamtes der Stadt Essen von der RWTÜV Anlagentechnik GmbH angefertigt.

Danach werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A), Ruhezeiten 50 dB(A) und Nachtzeiten 40 dB(A) nicht überschritten. Bei der Beurteilung geht das Gutachten von einem kontinuierlichen Spielbetrieb einschließlich Parkplatznutzung für den Zeitraum von 8.00-22.00 Uhr aus. Es handelt sich hierbei sowohl um die vom Vereinsvorstand angegebenen Betriebszeiten als auch um einen Erfahrungswert des RWTÜV mit einer Vielzahl von Tennisplätzen. Nur bei schlechter Wetterlage zu Turnieren, maximal 10 Tage im Jahr, werden Spiele nach 22.00 Uhr zu Ende geführt. Die 18. BimSch (Sportanlagenlärmschutzverordnung) lässt solche Überschreitungen der Spielzeiten als seltene Ereignisse bis zu 18. Kalendertagen im Jahr zu.

Eine besondere Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleichs in angrenzende Siedlungsflächen ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Gärtnereibetrieb mit ausgedehnten Treibhäusern sowie als Stützpunkt des Grünflächenamtes (aktuell: Grün & Gruga) mit Fuhrpark und der daraus resultierenden hohen Versiegelung nicht erkennbar. Auch die Größe des Plangebietes und die vorhandene Topografie lassen keine lufthygienische Bedeutung für die umliegenden Siedlungsflächen erkennbar werden.

7. Boden

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse wurde ein Baugrund- und Versickerungsgutachten (Umweltamt der Stadt Essen, Dr. Makrutzki, Mai 2002) erstellt.

Aufgrund der Vornutzungen wurden auf dem Gelände 14 Beprobungsbereiche differenziert und die Entnahmen analysiert. Insgesamt wurden 27 Proben der unterschiedlichen Asphalte und des Unterbaus auf PAK's und Schwermetallgehalte untersucht. Bei den Asphaltbereichen kann generell zwischen einem jüngeren, im westlichen Bereich gelegenen und einem älteren

Bereich, der im östlichen Bereich gelegen ist ,
unterschieden werden.

Der westliche Bereich weist lediglich geringe PAK-Gehalte auf und ist als Bitumen zu bezeichnen. Der gesamte östliche Bereich ist als PAK-stämmige Teerdecke zu bezeichnen. Hier liegen die PAK-Gehalte bei Werten bis zu 4.356 mg an PAK's. In Teilen des Unterbaus dieser Decken sind ebenfalls erhöhte PAK-Gehalte vorgefunden worden.

Vor einer Umnutzung der Flächen sind sowohl die Schwarzdecken als auch der komplette Unterbau aufzunehmen und zu entsorgen. Im Bereich der Pflasterflächen liegen ebenfalls im Unterbau erhöhte Schwermetallkonzentrationen vor. Auch dieser künstliche Unterbau ist vor einer weiteren Nutzung aufzunehmen. Im Zuge der Aufbereitung und Baureifmachung der Fläche verpflichtet sich die Stadt Essen die o.g. Maßnahmen durchzuführen.

Im Bereich der vorhandenen Glashäuser, der vorhandenen Frühbeete und der Baumschule wurden Bodenproben aus den obersten 30 bzw. 30-50 cm entnommen. Diese Proben wurden auf Schwermetalle, PCB und auf Pestizide hin untersucht. Die Untersuchung der Schwermetalle wurde beim Chemisch-Geowissenschaftlichen Institut der Stadt Essen durchgeführt. Die Parameter PCB's und Pestizide wurden im Laboratorium Dr. Weßling in Bochum durchgeführt.

Bei den Stoffgruppen PCB und Pestizide wurden keine Auffälligkeiten gefunden. Die Analyseergebnisse in den Bodenproben lagen jeweils unterhalb der angegebenen Nachweisgrenzen. Bei den Schwermetallgehalten dieser Proben wurde bei keiner der Proben der Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung für das Nutzungsszenario Kinderspielplatz erreicht.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die bisherige Nutzung am Rottmannshof als Stadtgärtnerei wurde aufgegeben. Für den noch vorhandenen Stützpunkt der Grün & Gruga (ehemaliges Grünflächenamt) bestehen in absehbarer Zukunft konkrete Verlagerungspläne.

Das Plangebiet, eine etwa 3,6 ha große Teilfläche der ehemaligen Stadtgärtnerei in Essen-Haarzopf, soll als Wohngebiet umgenutzt werden. Es handelt sich hierbei um größtenteils bereits versiegeltes und mit Altgebäuden bestandenes Gelände. Es befindet sich südöstlich des Stadtteilzentrums Haarzopf, östlich der Raadter Straße.

Die ehemalige Stadtgärtnerei am Rottmannshof wurde mit Beschluss des ASP in das Wohnungsbauprogramm 2001-2003 aufgenommen. Um den Abwanderungstendenzen, insbesondere junger Familien mit Kindern in Essen entgegenzuwirken, soll ein ausreichendes Angebot an Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es, in erster Priorität Baulandpotentiale im Rahmen der Siedlungsabrundung zu mobilisieren.

Nach der Bürgerbeteiligung zum planungsrechtlichen Verfahren Rottmannshof war die Verwaltung zunächst beauftragt worden, ein Gesamtkonzept für Haarzopf/Fulerum zu erarbeiten.

In Zusammenarbeit mit dem Büro plan-lokal aus Dortmund unter intensiver Beteiligung der lokalen Akteure wurde ein Gesamtkonzept für Haarzopf/Fulerum erarbeitet. (Gesamtkonzept Haarzopf/Fulerum, plan-lokal, Dortmund Mai 2002). In diesem Gesamtkonzept wurde die Tragfähigkeit der Wohnbauflächenentwicklung in Abhängigkeit zu den Wirkungsbereichen Infrastruktur, Verkehr, Freiraum und Wohnen untersucht und eine fachliche Empfehlung für eine nachhaltige Entwicklung aufgezeigt. Dabei wurden neben der in Rede stehenden Fläche Rottmannshof auch die vier weiteren Baulandpotentiale mit einem gesamten Bauvolumen von 525 Wohneinheiten, die das beschlossene Wohnungsbauprogramm für die beiden Stadtteile Haarzopf und Fulerum vorgesehen hat, bei der systematischen Tragfähigkeitsbetrachtung berücksichtigt. In der fachlichen Empfehlung des Gesamtkonzeptes wird basierend auf den jeweiligen Untersuchungen zu Verkehr, Freiraum und Infrastruktur die nachhaltige Verträglichkeit, insbesondere durch die räumliche und

zeitliche Verteilung dieses Wohnungsbaupotentials, bestätigt.

Insbesondere die geplante Maßnahme Rottmannshof ist in den Auswirkungen auf die Tragfähigkeit der Umweltmedien sowie des Verkehrs entsprechend der vorhandenen Fachbeiträge als verträglich zu betrachten. Das Plangebiet bietet aufgrund der Einbindung in die gewachsene Ortslage und den günstigen Anbindungsmöglichkeiten an die äußere Erschließung gute Voraussetzungen. Aufgrund der Vornutzung als Gewerbefläche sind wesentliche Aspekte der Erschließung bereits vorhanden.

Die Bebauung erscheint aus planerischer und ökologischer Sicht unbedenklich bzw. sinnvoll, da die Flächen bereits heute weitestgehend durch die gewerbliche Vornutzung versiegelt sind.

Auch die unmittelbare Nähe zu den angrenzenden Freiräumen bildet Rahmenbedingungen für eine attraktive Wohnlage. Für den Stadtteil wird die Fläche mit der Folgenutzung Wohnen einen Zugewinn darstellen. Sowohl die neue Zugänglichkeit und verbesserte Anbindung an die Freiräume und die Grundschule als auch eine maßgebliche ökologische Verbesserung im Bereich der Standortaufbereitung tragen dazu bei.

Mit Beschluss des ASP vom 07.11.2002 zum Gesamtkonzept Essen Haarzopf wurde die Entwicklung der Fläche als Wohnungsbaupotential bestätigt. Der Abschlussbericht zum Gesamtkonzept kann beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Im Rahmen der Siedlungsabrundung wird hier ein ergänzendes Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Dazu wurden bauleitplanerisch sowohl eine Flächennutzungsplanänderung als auch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Durch die Überplanung der bereits versiegelten Flächen wird eine nachhaltige Folgenutzung sowie Arrondierung der Siedlungsfläche von der Raadter Straße hin zum Wohngebiet der Straße am Haus Stein angestrebt.

Angepasst an die aufgelockerte Siedlungsstruktur in Haarzopf sollen ein-zweigeschossige Einfamilienhäuser mit privaten Gärten entstehen.

Angestrebt wird die Realisierung von insgesamt ca. 80 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern.

Das ursprüngliche Entwicklungsziel Beginenhof für eine Teilfläche konnte im Verfahrensablauf nicht absehbar zur Realisierung gebracht werden. Statt dessen wird diese Fläche ebenfalls für Wohnungsbau in Form von ca. 20 Einfamilienhäusern planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung des Verfahrensgebietes erfolgt durch eine öffentliche Ringerschließung, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird. Angebunden wird über die Straße Rottmannshof an die Raadter Straße. Hierdurch wird eine besonders flächensparende und effektive Form der Erschließung gesichert.

Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung in der Bandbreite teilweise kostengünstigen Wohnungsbaus für Familien mit Kindern bis hin zu individuell gestaltbaren Einfamilienhäusern auf hochwertigeren Grundstücken im süd-östlichen Planbereich.

Die Süd-West Ausrichtung der Baufenster ermöglicht eine ausgewogene Besonnung der privaten Gärten sowie energetisch günstige Bauweise.

Ein weiteres Ziel ist die Gestaltung einer kinderfreundlichen Umgebung, zu der maßgeblich die Verortung eines öffentlichen Spielplatzes in zentraler sicherer und von den Wohngebäuden her einsehbarer Lage gehört. Diesem Ziel ist die fußläufige innere Erschließung des Gebietes und die Anbindung an die angrenzende Grundschule ebenso zuzuordnen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes entlang des Friedhofs vom Rottmannshof zum Steinbachtal wird eine öffentliche Grünverbindung geschaffen. Diese stellt sich im wesentlichen als Wegeverbindung von Freiräumen bzw. als Anbindung von Wohngebieten an die Freiräume dar.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. §4 BauNVO und ansonsten als „Reine Wohngebiete“ (WR) WR₁ - WR₈ gem. §3 BauNVO festgesetzt. Die Straßenrandbebauung am Rottmannshof (WA) im Eingangsbereich des zukünftigen Wohngebietes entspricht in ihrer städtebaulichen Zielsetzung der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Im Plangebiet soll wie zuvor beschrieben aufgrund des Wohnungsbedarfes nicht nur überwiegende, sondern vorwiegende Wohnnutzung sichergestellt werden. Es sollen aber auch ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etabliert werden können. Vor diesem Hintergrund und mit der Zielsetzung zusätzliche Verkehrsbelastung zu reduzieren, werden die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen bzw. sind generell unzulässig.

1.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Auf den Bauflächen der Reinen Wohngebiete WR₁-WR₈ und des Allgemeinen Wohngebietes WA gem. §9 Abs. 1 Nr.6 BauBG sind nicht mehr als zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die geplante Siedlungserweiterung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, welches überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Darüber hinaus stellt es einen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an dieser Wohnform und entsprechenden Baulandes dar. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die

Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option eine Einliegerwohnung in ein Einfamilienhaus zu integrieren in ca. 30-40% der Fälle vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) entsprechend in der Planung berücksichtigt wurden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gem. 16 BauNVO wird an die umgebenden Baustrukturen sowie an das Erfordernis der Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum angepasst.

Dies entspricht der Zielsetzung, im Anschluss an die bestehende Bebauungsstruktur im Bereich des Rottmannshof und der Raadter Straße eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen und zum Landschaftsraum die Geschossigkeit anzupassen und abzustaffeln.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine Geschosszahl von max. II Vollgeschossen festgesetzt. In den Reinen Wohngebieten WR₁, WR₂, WR₃ und WR₇ wird in zentraler Lage eine Geschosszahl von max. II Geschossen festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet WR₈ wird aus topografischen Gründen ebenfalls eine Geschosszahl von II Geschossen festgesetzt. Die Einzelhausbebauung sowie südliche Siedlungsrandbebauung in WR₄, WR₅ und WR₆ wird mit Rücksicht auf die leicht erhöhte Topografie und um den Übergang zum freien Landschaftsraum zu gestalten, mit max. I Vollgeschoss festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Grundfläche

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß §17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Wohngebiete gem. §19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzung, dass die nach BauNVO möglichen Überschreitungen der GRZ bis zu 50% durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO in den

Wohngebieten WR₄, WR₅ und WR₆, die an die freie Landschaft angrenzen, unzulässig sind.

Diese Festsetzung trägt der exponierten Stadtrandlage Rechnung und unterstützt die Zielsetzung, das Gebiet in die Siedlungs- und Landschaftsstruktur zu integrieren und eine aufgelockerte Bebauung und abnehmende Grundstücksausnutzung zum Landschaftsraum zu forcieren.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. §20 BauNVO auf 0,8 sowohl für die Reinen Wohngebiete als auch für das Allgemeine Wohngebiet, in denen zwei Vollgeschosse möglich sind, festgesetzt.

1.2.4 Anrechnung von Stellplätzen/Garagen/Gemeinschaftsanlagen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundstücksnutzung hinsichtlich der GRZ-Berechnung, insbesondere bei der möglichen verdichteten Reihenhausbauung in dem allgemeinen Wohngebiet WA, ist festgesetzt, dass gemäß §21a Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundstücksfläche i. S. des §19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. S. des §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.3.1 Bauweise

Gem. §22 BauNVO wird eine der städtebaulichen Struktur der Umgebung angepasste offene Bauweise in Form von Einzel- bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

Im Eingangsbereich der geplanten Siedlung im WA sowie im WR₈ sind Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig. Im zentralen Siedlungsbereich in den WR 1-4 und WR₇ sind Doppelhäuser vorgesehen. Im WR₆ sind sowohl Doppel- als auch freistehende Einfamilienhäuser möglich. Der Übergangsbereich zum östlichen Landschaftsraum im WR₅ soll aufgelockert mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden. Aus diesem Grund werden dort Einzelhäuser festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im B-Planentwurf durch Baugrenzen gem. §23 BauNVO

festgesetzt. Die zulässige Baukörpertiefe wird auf 12,00 m, bzw. 14,00 m begrenzt.

1.3.3 Nebenanlagen

In WR₁, WR₂, WR₄ und WR₅ sind Gartenhäuser und Geräteschuppen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Damit soll im Bereich des WR₁ und WR₂ die Einsehbarkeit und gestalterische Qualität der vorgesehenen öffentlichen Grün- und Spielfläche gesichert werden. Im WR₄ und WR₅ wird die Erhaltung eines freien Übergangs zum Landschaftsraum angestrebt.

1.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Stellplätze und Garagen und Carports ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach §9 Abs.1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen verwiesen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Einfamilienhäuser (WR₁₋₇, WA) werden als Garagen bzw. Carports auf den Grundstücken festgesetzt. Auf den Vorflächen vor den Garagen auf den Grundstücken entsteht auf den 5m tiefen Vorgartenflächen jeweils eine weitere Abstellmöglichkeit.

1.5 Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsmüllplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind gemäß §9 Abs.1 Nr. 22 BauGB nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -carports (A) werden den mit (A) gekennzeichneten Bauflächen des WA zugeordnet, da für die in diesem Baugebiet vorgesehenen Reihenhäuser ein Teil der erforderlichen Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht werden soll.

Im WR₈ wird eine festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -carports (F) den mit (F) gekennzeichneten Bauflächen des WR₈ zugeordnet.

Im Bereich der geplanten Erschließungen der reinen Wohngebiete WR₅ und WR₆ sind Müllsammelstandorte als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen und den entsprechenden

Bauflächen eindeutig analog den
Gemeinschaftsstellplätzen zugeordnet.

1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Haupteerschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Straße Rottmannshof. Weiterhin fließt der Verkehr über die Raadter Straße ab. Im Rahmen der vorliegenden Planung entstehen ca. 450 zusätzliche Fahrten in 24 Stunden, die problemlos über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden können.

Die innere Erschließung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Ringerschließung. Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität zu sichern. Die fußläufige Erschließung für die Allgemeinheit wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

1.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für eine geringe Anzahl, nicht direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Wohngebäude werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die erforderlichen Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Im südwestlichen Planbereich des WR₈ wird eine ausreichend dimensionierte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Insbesondere soll die Anlage eines Stauraumkanales zur Entwässerung ermöglicht werden.

Innerhalb der Belastungsfläche befindet sich oberirdisch die dinglich zu sichernde und mit einem Schutzstreifen von 3m zu ver sehende Bezirksdruckreglerstation Raadter Strasse 97. Sie ist mit einem Sicherungszaun umgeben.

Oberirdisch besteht hier die Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen für die private Erschließung.

Die bestehende Zufahrt zum Friedhof wird durch eine entsprechende Belastungsfläche zugunsten der Anlieger gesichert.

1.6.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden in den einzelnen Baugebieten ausreichend öffentliche Stellplätze für Besuch festgesetzt.

Die westliche öffentliche Verkehrsfläche wird mit 7,50 m Breite festgesetzt. Darin sind in 2,00m Breite 6 Längsstellplätze optional enthalten. Im südlichen Planbereich sind zusätzlich Stellplätze im Straßenraum im Zuge der Ausbauplanung anzusiedeln.

Die Besucherstellplätze im östlichen Planbereich sind in einer Längsbucht entlang der Ringerschließung sowie im weiteren Straßenraum in den als Parkraum gekennzeichneten Flächen verortet sowie im übrigen Straßenraum im Zuge der Ausbauplanung möglich.

Die Besucherstellplätze sind entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten in der Umsetzungsplanung mit einem Stellplatzschlüssel von 0,3 Besucherstellplätzen pro Wohneinheit einzurichten. Dies entspricht bei der anzusetzenden Anzahl von 80 Einfamilienhäusern ca. 104 Wohneinheiten also 31 Besucherstellplätzen. Dabei wird die Anzahl der Wohneinheiten zuzüglich 30% Einliegerwohnungen gerechnet.

Die Besucherstellplätze für das WR₈ sind auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen nachzuweisen.

1.7 Natur und Landschaft

1.7.1 Öffentliche Grünflächen

Parallel zum Friedhof und zur westlichen öffentlichen Erschließung wird ein öffentlicher Grünstreifen erhalten. Sowohl der Grünstreifen als auch darüber hinaus vorgesehene Baumpflanzungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche unterstützen die Funktion einer begrüneten Wegeverbindung vom Rottmannshof zum Steinbachtal.

Um ein kinder- und familiengerechtes Wohnangebot zu schaffen, wird in zentraler sicherer Lage eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz Typ C gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Mit Festsetzung dieses Standorts werden sowohl Aufenthaltsqualitäten, soziale Kontrolle als auch Sicherheitsaspekte berücksichtigt. Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes entspricht dem Ziel einer kinderfreundlichen Gestaltung.

1.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft

Für offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

Die Maßnahme dient dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu vermeiden und entspricht den Anforderungen des Landeswassergesetzes.

1.7.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

In der öffentlichen Verkehrsfläche parallel zum Friedhof mit dem Querschnitt 7,50m ist ein 2,00m breiter Längsstreifen in Teilen für Baumpflanzungen zur Erhaltung der Grünverbindung vom Rottmannshof zum Steinbachtal vorgesehen. Die Bäume sind gebäudeseitig anzulegen. Je 15-20m ist eine Laubbaum zu pflanzen. Baumstandorte sind als begrünte Baumbeete mit einer Fläche von mindestens 6m² anzulegen. Die abgeschwächten Anforderungen an die Baumpflanzungen sind erforderlich, um aus Ortsbildgründen z.B blühende Bäume zu pflanzen und um mit den Anlieger(innen) Baumpatenschaften zur Pflege der Baumbeete abschließen zu können; hierfür muss den Anlieger(innen) Spielraum für die Gestaltung der Baumbeete eingeräumt werden können.

Auf der privaten Stellplatzanlage des WR₈ und bei sonstigen Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro fünf Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang des öffentlichen Fussweges ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Reinen Wohngebietes WR₈ zwischen der Stellplatzanlage und dem öffentlichen Fussweg eine mindestens 1m breite Hecke entsprechend den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.4. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen im Ausgleich zu den Eingriffsgrundstücken

Die Eingriffe werden im Plangebiet zu 100 % ausgeglichen.

1.7.5 Dachbegrünung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB die Dächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Die Maßnahme dient dazu, die neuen Bauflächen in die Landschaft einzubinden und den Oberflächenabfluss von Niederschlagwasser zu drosseln sowie durch Verdunstung zu reduzieren.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

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

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

Die Festsetzung dient dazu, einen hohen gärtnerisch gestalteten Anteil an Vorgartenfläche sicherzustellen und den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild auch im Höhenverlauf zu gewährleisten. Bei eingeschossigen Hauptbaukörpern ist eine Dachneigung von max. 42° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen vom Ortgang mindestens 1,50m und von dem Dachfirst mindestens 1,5m Abstand einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden bzw. mit Verblend- oder Sichtmauerwerk

als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind abschnittsweise einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

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

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz

Im Baugrund- und Versickerungsgutachten des Umweltamtes wird die Aussage getroffen, dass es wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden und Gesteine (siehe auch Kapitel III.4) nicht möglich ist, das bei starken Niederschlägen anfallende Regenwasser komplett versickern zu lassen. Im Erläuterungsbericht zur Variantenuntersuchung Entwässerung (Büro b-plan im Auftrag der Stadtwerke) werden diese Aussagen konkretisiert und verschiedene alternative Entwässerungsmöglichkeiten (zentrale Versickerungsmulden in Unterhanglage außerhalb des Plangebietes mit Überlauf in den Steinbach, Stauraumkanal und gedrosselte Einleitung etc.) geprüft.

Aufgrund der vorhandenen Morphologie im Bereich der angedachten Versickerungsfläche erscheint es auch nicht ratsam, Versickerungsmulden mit einer Oberbodenpassage dort anzusiedeln und bei stärkeren Niederschlägen die anfallenden Wassermengen über einen Überlauf in die Kanalisation bzw. in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten.

Der für den Bebauungsplan relevante Teil des Kanalnetzes der Stadt Mülheim wird im Jahre 2008 saniert werden. Zur Überbrückung dieser Zeitspanne und der Ableitung des im südwestlichen Teileinzugsbereiches anfallenden Schmutzwassers wird es vorübergehend in das Emschereinzugsgebiet gepumpt. Das WA und vorübergehend das WR₈ und die Gebiete WR₁₋₇ werden somit am Mischwasserkanal im Rottmannshof angeschlossen. Darüber

hinaus besteht grundsätzlich ebenfalls die Möglichkeit, dass Schmutzwasser der WR₁₋₈ in die Raadter Strasse einzuleiten.

Vor diesem Hintergrund ist eine Einleitung des Schmutzwassers in das vorhandene Kanalnetz sowie die Anlage eines Stauraumkanals für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Steinbach vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich die Festsetzung, dass in den reinen Wohngebieten WR₁ - WR₈ anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Steinbach einzuleiten ist. Es besteht ein Anschlusszwang in diesen Gebieten zur getrennten Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Straßen und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung. Lediglich im WA wird das Niederschlagswasser mit dem Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Um den Anforderungen des BWK-Merkblattes zu genügen, muss die Einleitungsmenge sämtlicher Einleitungen in den Steinbach kleiner als 62,125 l/s sein. Entsprechend der Voruntersuchung zur Entwässerung ist das Potential des Steinbaches, aufgrund zahlreicher ungedrosselter Einleitungen unterhalb des Erschließungsgebietes, erschöpft. Demzufolge wird die Einleitungsmenge auf $Q_d = 5$ l/s für das Plangebiet festgelegt. Werden in Zukunft die vorhandenen Einleitungsstellen in den Steinbach nach und nach angepasst, sind mit der geplanten Einleitungsmenge optimale Verhältnisse geschaffen und wird im Vergleich zum jetzigen Zustand eine erhebliche Verbesserung erzielt. Zum einen werden Teilbereiche der derzeitigen Versiegelung entsiegelt, zum anderen handelt es sich um eine nachhaltig gewässerverträglich gedrosselte Einleitung.

Im Bebauungsplan wird eine Belastungsfläche zur Festsetzung der erforderlichen Leitungsrechte für den geplanten Stauraumkanal und darüber hinaus erforderliche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen gemäß §§ 2,3 und 7 WHG werden eingeholt (s. Hinweise 3.7)

3. Hinweise

3.1 Städtische Satzungen

Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze

des Baumbestandes der Stadt Essen in der Neufassung vom
06. Juli 2001“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom
13. Juli 2001).

Spielplatzsatzung

Für Spielflächen, die gem. §9 Abs. 2 und §11 Abs. 1 BauO NW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997)

3.2 Gutachten

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

- Baugrundvorerkundung und Versickerungsuntersuchung
Dr. Makrutzki, Umweltamt der Stadt Essen, Mai 2002
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbüro Essen, März 2003
- Geräuschemissionsgutachten, RWTÜV Anlagentechnik GmbH
Dezember 2001
- Variantenuntersuchung Entwässerung, Büro b-plan im Auftrag der Stadtwerke Essen AG September und November 2002
- Gesamtkonzept Haarzopf/Fulerum, plan-lokal, Dortmund
Mai 2002

3.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

3.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem allgemeinen Wohngebiet WA aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Steinbach) entfällt für diesen Bereich, da der technische Aufwand zum Anschluss an das Trennsystem zu hoch ist. Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Straßen und Dachflächen ist in die Kanalisation einzuleiten.

3.5 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Es ist jedoch 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 zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100mm 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.

3.6 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Mutterboden ist getrennt vom Unterboden abzuschleppen und für den Wiedereinbau an anderer Stelle vorzusehen. Im Falle einer längeren Lagerung ist eine Zwischeneinsaat vorzunehmen. Überschüssiger Boden der vor Ort nicht eingebaut werden kann, ist dem Bodenmarkt zu übergeben.

Der gesamte östliche Bereich ist als PAK-stämmige Teerdecke zu bezeichnen. Hier liegen PAK-Gehalte bei Werten bis zu 4.356 mg an PAK's. In Teilen des Unterbaus dieser Decken sind ebenfalls erhöhte PAK-Gehalte vorgefunden worden. Vor einer Umnutzung sind sowohl die Schwarzdecken als auch der komplette Unterbau aufzunehmen und zu entsorgen. Im Bereich der Pflasterflächen liegen ebenfalls im Unterbau erhöhte Schwermetallkonzentrationen vor. Auch dieser künstliche Unterbau ist vor einer weiteren Nutzung aufzunehmen.

Im Zuge der Aufbereitung und Baureifmachung der Fläche verpflichtet sich die Stadt Essen die o.g. Maßnahmen durchzuführen.

3.7 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Wasserrechtliche Genehmigungspflicht

Grundsätzlich müssen für die Einleitungen in den Steinbach wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt werden.

Für Teile der Bebauung, deren Entwässerung über das südwestlich vorhandene öffentliche Trennsystem erfolgt, ist es im Vorfeld notwendig, die Einleitung durch einen bisher privaten Kanal in den verrohrten Steinbach rechtlich zu sichern. Hier ist durch die Gemeinde selbst eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 WHG zu beantragen.

Für Teile der Bebauung, die über die südliche private Leitung entwässert, ist es grundsätzlich erforderlich, die Leitung in den Steinbach rechtlich zu sichern. Eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 WHG ist zu beantragen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	36.400	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	28.900	qm
Öffentl. Erschließung	4.615	qm
Privatstraßen und -wege	1570	qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	9370	qm
Durchschnittl. (GFZ) städtebaulicher Wert	0,8	
GRZ	0,4	
Öffentliches Grün (Kinderspielplatz)	890	qm
Anzahl der freistehenden Einfamilienhäuser	ca. 10	
Anzahl der Doppelhäuser	ca. 26	
Anzahl der Reihenhäuser	ca. 18	
Einstellplätze	124	
Besucherparkplätze	31	

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Verfahrensbereich umfasst Teilflächen der ehemaligen Stadtgärtnerei. Zurzeit befindet sich noch ein Stützpunkt der Grün&Gruga dort, mit einem Fuhrpark und Verwaltungsgebäuden. Auch diese Nutzung wird an einen neuen Standort verlagert werden.

Somit handelt es sich um eine bereits gewerblich genutzte Fläche, die mit Altgebäuden bestanden und großflächig versiegelt ist.

Auf dem etwa 3,6 ha großen Plangebiet ist Wohnbebauung sowohl als allgemeines Wohngebiet als auch als reines Wohngebiet in ein-zweigeschossiger Bauweise mit den Ausnutzungskennziffern GRZ 0,4 und GFZ 0,8 geplant.

Durch die vorgesehene öffentliche Ringerschließung mit Anliegerstichstraßen wird eine möglichst flächensparende Erschließung vorgesehen. Fußwege in Form öffentlicher Verkehrsfläche sorgen für Durchgängigkeit und Anbindung an den angrenzenden Freiraum.

Darüber hinaus wurde an zentraler Stelle eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld auf einer ca. 890 qm großen Fläche angesiedelt.

Die vorgesehene Planung führt in der Flächenbilanz zu einer Nettoentsiegelung von ca. 2800 qm im Vergleich zur Vornutzung (umweltbüro essen 2003: Landschaftspflegerischer Begleitplan, S. 24)

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

Das Plangebiet wurde als Stadtgärtnerei ehemals gewerblich genutzt. Im westlichen Bereich befinden sich Altgebäude des Fuhrparks und der Verwaltung. Im zentralen Bereich befinden sich kleinere Grasflächen, Treibhausgebäude und brachliegende ehemalige Beetflächen. Der nordöstliche Teil der Fläche ist mit einem Wohngebäude und mehreren Büro- bzw. Lagergebäuden belegt. Die potentiellen Bauflächen sind durch die vorhandene Erschließung sowie Gebäudevornutzung bereits versiegelt. Es ist im gesamten Plangebiet zu erwarten, dass der natürliche Bodenaufbau vollständig verändert wurde (LBP, S. 8).

Entlang der Straße Rottmannshof stockt eine als Abgrenzung und Eingrünung dienende Fichtenreihe. Auf dem Gelände finden sich zusätzlich 31 Einzelbäume (LBP, S. 17), die zum Teil heimischen Arten zum Teil den Zieranpflanzungen der ehemaligen Gärtnerei zuzurechnen sind. Es sind zahlreiche größere Siedlungsgehölze vorwiegend straßenbegleitend sowie in den Grenzbereichen der Gärtnereifläche vorhanden. Das Plangebiet hat insgesamt eine geringe Strukturvielfalt. Durch die intensive Nutzung als Gärtnerei sind das Naturnähepotential und das Naturschutzpotential als gering zu bewerten.

Östlich des Wohngebäudes Rottmannshof 26 befindet sich ein Privatgarten, der zum Teil als Nutzgarten dient.

Nach Norden und Westen grenzt der Verfahrensbereich an den bebauten Siedlungszusammenhang. Umgebende Nutzungen sind ein Friedhof, eine Tennisanlage und Wohnbebauung.

Von der Tennisanlage gehen Geräuschimmissionen aus, die als nicht erheblich einzustufen sind, da nur zu seltenen Ereignissen im Jahr als grenzwertig zu bezeichnende Lärmpegel für die neue Wohnbebauung erreicht werden.

Im Süden und Osten grenzen die Flächen des Steinbachtals an. Der Steinbach selbst ist Gegenstand zukünftiger Renaturierungsmaßnahmen und Landschaftsschutzgebiet. Bis auf ca. 30 m an die südliche Grenze des Plangebietes reichen die zu Kompensationszwecken aufgeforsteten ehemaligen Baumschulflächen der Stadtgärtnerei.

Die unmittelbar angrenzenden Restflächen bieten sich für eine ökologische Aufwertung an. Es handelt sich um etwa 570 qm Asphaltfläche und etwa 3420 qm Fläche ehemaliger Anzuchtbeete, die derzeit überwiegend brachliegen. Die gesamte Fläche könnte als Waldrand mit hinreichend breitem krautigem Saum entwickelt werden. Bei einer Breite des Krautsaumes zwischen 5-10m kann bei dieser Maßnahme, die bereits umgesetzten Aufforstungen zum Abschluß bringen, ohne massive Verschattungen der Grundstücke erfolgen. Die Maßnahme könnte im Zuge der Abrissarbeiten kostengünstig erfolgen und im Rahmen des städtischen Ökokontos anderen Eingriffen als Kompensation gegenübergestellt werden.

3. Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund des Vorhabens sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen

Es handelt sich um den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei. Die Verlagerung des noch vorhandenen Stützpunktes der Grün&Gruga soll zur Neuordnung und Zentralisierung von Betriebseinheiten vollzogen werden. Die planungsrechtliche Umnutzung zu Wohnbauzwecken ist als Teil der städtischen Gesamtplanung zu betrachten.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Das Plangebiet ist flächenmäßig durch drei Biotoptypen: Gebäude, sonstige versiegelte Flächen und Siedlungsbrachen geprägt, die durch kleinere Gehölzflächen unterschiedlicher Art gegliedert werden.

Das Plangebiet hat überwiegend eine geringe Strukturvielfalt. Durch die intensive anthropogene Nutzung als Gärtnerei sind das Naturnähepotential und das Naturschutzpotential als gering zu bewerten (LBP, S. 21). Die Planung stellt somit keinen erheblichen Eingriff in die Biotopstruktur dar.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung zu, da es zwar derzeit stark versiegelt ist, jedoch prinzipiell sowohl Anteil am ökologisch bedeutsamen Landschaftsraum des Steinbachtals hat, als auch einen schmalen Grünzug nordöstlich der Straße Rottmannshof mit dem Freiraum verbindet.

Der im Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelte Biotopwert des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung ergibt ein leichtes Kompensationsplus von 6.250 Punkten. Es bleibt festzuhalten, dass die Eingriffe im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

3.2.2 Bäume

Entlang der Straße Rottmannshof stockt eine Fichtenreihe. Im Plangebiet befinden sich etwa 31 Einzelbäume, zum Teil Zierarten, zum Teil heimische Arten. Einige Bäume sind aufgrund der Gärtnerneinutzung nur zeitlich begrenzt vorhanden und für eine Verpflanzung vorgesehen.

Es findet ein Eingriff statt, der mit Verlust von Gehölzen und Bäumen verbunden ist.

Zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich werden Baumpflanzungen generell in der Ausbauplanung der öffentlichen verkehrsberuhigten Erschließungszonen vorgesehen. Entlang der westlichen Planstrasse wird eine Baumreihe zur Betonung der Wegeverbindung zu den größeren Freiraumzonen festgesetzt. Darüber hinaus ist die Anlage einer zentralen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz mit weiteren Begrünungsmaßnahmen verbunden. Die Begrünung von Garagen- bzw. Carportdächern zählt ebenfalls zu den Ausgleichsmaßnahmen.

Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen werden nicht vorgesehen, da diese unter dem Gesichtspunkt der planerischen Zurückhaltung aber auch der Gleichbehandlung aller Bebauungspläne in Essen, grundsätzlich nur für herausragende Einzelbäume getroffen werden sollten. Bei den Bäumen des Plangebietes hingegen handelt es sich weit überwiegend um Bäume mit geringem oder mittlerem Stammholz. Zudem dominieren die nicht standortheimischen Arten.

Der Eingriff ist somit als nicht erheblich zu bezeichnen.

3.2.3 Schutzflächen

Der östliche Verfahrensbereich war Landschaftsschutzfläche auf Grundlage der Landschaftsschutzverordnung von 1974. Real ist die Fläche zum Großteil bereits versiegelt und mit Verwaltungsgebäuden sowie einem Wohngebäude und Treibhäusern bebaut. Der aktuelle Landschaftsplan der Stadt Essen sieht diese Fläche nicht mehr als Landschaftsschutzgebiet vor. Sie ist nicht in den Landschaftsplan aufgenommen worden und aufgrund der Bestandsbewertung ist der Eingriff als unerheblich zu bezeichnen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde im Laufe des Verfahrens abgeschlossen.

3.2.4 Stadt- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändern. Zum einen werden die bestehenden Siedlungsgrenzen kaum verändert, zum anderen bestehen keine weitreichenden Sichtbeziehungen über das Plangebiet hinaus. Die eher kleinteilige Bebauung lässt zudem eine gute Einbindung in die Landschaft zu (LBP, S.25). Die bereits versiegelte und mit Treibhäusern sowie Verwaltungsgebäuden bestandene Fläche hat zudem einen gewerblich-funktionalen Charakter, dem die zukünftige Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und privaten Gärten eine städtebaulich ansprechendere Form entgegensetzt. U.a. um die neuen Bauflächen in die Landschaft einzubinden, wird festgesetzt, die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen sowie auf der Stellplatzanlage des WR₈ je fünf Stellplätze einen großkronigen Baum heimischer Art und entlang des öffentlichen Fußweges eine mindestens 1m breite Hecke anzupflanzen.

Der Eingriff ist somit als unerheblich zu bezeichnen.

3.2.5 Grünflächen und Erholung

Durch die Planung kann zukünftig eine Durchgängigkeit zum Steinbachtal für die Öffentlichkeit erreicht werden. Die siedlungstechnische Erschließung ermöglicht die Öffnung eines bisher abgeschlossenen gewerblich genutzten Bereiches. Darüber hinaus ist die Ansiedlung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielbereich vorgesehen. Mit der Planung ist kein Verlust sondern ein Gewinn an Erholungsfläche verbunden. Die Pflanzung einer Hecke (s.o.) zwischen Stellplatzanlage und öffentlichem Fußweg ist auch in diesem Zusammenhang zu sehen. Der Verlust an Grünflächen ist aufgrund der Bilanzierung von Bestands- und Neuf Flächen als unerheblich zu bezeichnen.

3.3 Schutzgut Boden

In den Asphaltbereichen sind bei der Bestandsbeprobung erhöhte PAK-Gehalte vorgefunden worden.

Vor einer Umnutzung der Flächen sind sowohl die Schwarzdecken als auch der komplette Unterbau aufzunehmen und zu entsorgen. Im Bereich der Pflasterflächen liegen ebenfalls im Unterbau erhöhte Schwermetallkonzentrationen vor. Auch dieser künstliche Unterbau ist vor einer weiteren Nutzung aufzunehmen.

Durch die Errichtung der Planstraßen sowie neuer Wohngebäude erfolgt in Teilflächen eine Neuversiegelung des Untergrundes. Aus den Maßnahmen insgesamt resultiert ein Verlust an versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum zu fungieren. Dem steht gegenüber, dass es in der Bilanzierung des vorhandenen mit dem zukünftigen Versiegelungsumfang zu einer Nettoentsiegelung von über 2800 qm kommen wird (vgl. LBP, S. 24).

Die wesentlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten:

Die Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen z.B. Stellplätze, Garagen und Festsetzung von Grünflächen.

Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sieht die Planung die Verwendung von Oberflächen- und Unterbaumaterialien vor, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Die Anlage von Baustelleneinrichtungen darf nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber in Bereichen mit Pflanzgeboten oder auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanbereiches erfolgen.

Mutterboden ist getrennt vom Unterboden abzuschleppen und für den Wiedereinbau an anderer Stelle vorzusehen. Im Falle einer längeren Lagerung ist eine Zwischeneinsaat vorzunehmen. Überschüssiger Boden, der vor Ort nicht eingebaut werden kann, ist dem Bodenmarkt zu übergeben.

3.4 Schutzgut Wasser

Durch die zukünftige Bebauung ist aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades keine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht (vgl. LBP, S. 24).

Mit der Planung wird eine Vermeidung von Eingriffen verfolgt, bzw. eine Optimierung der Situation für das Schutzgut Wasser. Insbesondere die Einleitung von Niederschlagswasser in den Steinbach wird reguliert. Folgende Maßnahmen sind dabei von Relevanz:

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung innerhalb der Baufelder. Anlage von Grünflächen.

Die Rückführung des Niederschlagwassers in den Wasserkreislauf durch gedrosselte (Staurationkanal) Einleitung in den Steinbach

Die Dachbegrünung von Garagen, Carports etc..

3.5 Schutzgut Luft

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht zu.

Die aktuelle Klimanalyse (Klimanalyse der Stadt Essen von Dezember 2002) der Stadt Essen enthält eine Hinweis, dass es über den Friedhof und die unbebauten Flächen des Plangebietes hinweg einen Kaltluftabfluss zum Steinbach geben könnte. Der geringe Umfang an kaltluftproduzierenden Flächen in Oberhanglage lässt allerdings nur geringe Kaltluftproduktionen bei entsprechenden Wetterlagen erwarten. Die Kaltluft würde zudem ausnahmslos abseits von Siedlungsflächen in die landschaftlich geprägten Außenbereiche abfließen. Es sind keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar.

3.6 Schutzgut Klima

Durch die Bebauung wird eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, die allerdings keine nennenswerten Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben wird (vgl. LBP, S. 13, 24). Die Wirkung ist als unerheblich zu bezeichnen.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes Haarzopf/Fulerum sind mögliche Wohnbaulandpotentiale in einem großflächigen Untersuchungsraum in den Stadtteilen geprüft worden. Der Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei wurde dabei Priorität eingeräumt, da es sich um einen bereits gewerblich genutzten und versiegelten Standort handelt, der bereits in die gewachsene Ortslage eingebunden ist. Die konkrete Darstellung der geprüften Lösungsmöglichkeiten und Gesamtmaßnahmen findet sich im Gesamtkonzept Haarzopf/Fulerum (Gesamtkonzept Haarzopf/Fulerum, plan-lokal, Dortmund Mai 2002).

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Auf dem etwa 3,6 ha großen Plangebiet ist Wohnbebauung sowohl als allgemeines Wohngebiet als auch als reines Wohngebiet in ein-zweigeschossiger Bauweise mit den Ausnutzungskennziffern GRZ 0,4 und GFZ 0,8 geplant.

Durch die vorgesehene öffentliche Ringerschließung mit Anliegerstichstraßen wird eine möglichst flächensparende Erschließung vorgesehen.

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet wurde als Stadtgärtnerei ehemals gewerblich genutzt. Im westlichen Bereich befinden sich Altgebäude des Fuhrparks und der Verwaltung. Im zentralen Bereich befinden sich kleinere Grasfluren, Treibhausgebäude und brachliegende ehemalige Beetflächen. Der nordöstliche Teil der Fläche ist mit einem Wohngebäude und mehreren Büro- bzw. Lagergebäuden belegt. Die potentiellen Bauflächen sind durch die vorhandene Erschließung sowie Gebäudevornutzung bereits versiegelt. Östlich des Wohngebäudes Rottmannshof 26 befindet sich ein Privatgarten, der zum Teil als Nutzgarten dient.

Nach Norden und Westen grenzt der Verfahrensbereich an den bebauten Siedlungszusammenhang. Umgebende Nutzungen sind ein Friedhof, eine Tennisanlage und Wohnbebauung.

Im Süden und Osten grenzen die Flächen des Steinbachtals an. Der Steinbach selbst ist Gegenstand zukünftiger Renaturierungsmaßnahmen und Landschaftsschutzgebiet. Bis auf ca. 30m an die südliche Grenze des Plangebietes reichen die zu Kompensationszwecken aufgeforsteten ehemaligen Baumschulflächen der Stadtgärtnerei heran.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1.	Verlagerung des Grünflächenstützpunktes in Neubau
2. Schutzgut	Überwiegend geringe Strukturvielfalt, geringes Naturnähe- und Naturschutzpotential, keine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, gute Einbindung in die Landschaft
3. Schutzgut Boden	In Teilflächen eine Neuversiegelung des Untergrundes. Verlust an versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt. Aufgrund der kompletten Überformung der natürlichen Bodenverhältnisse muss eine Beurteilung des biotischen Ertragspotentials sowie der Lebensraumfunktion unterbleiben. Entsorgung der belasteten Asphaltdecken. Verwertung von Mutterboden. In der Bilanzierung Nettoentsiegelung von über 2800 qm (vgl. LBP, S. 24)
4. Schutzgut Wasser	Keine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, Verbesserung der Einleitungssituation in den Steinbach
5. Schutzgut Luft	Geringe Beeinträchtigung durch Beheizung der Wohngebäude. Planungserhebliche Immissionsbelastungen sind nicht erkennbar.
6. Schutzgut Klima	Geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika ohne nennenswerte Auswirkungen.
7.	Keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Über die bereits unter den Punkten Schutzgüter hinaus genannten Wechselwirkungen gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes Haarzopf/Fulerum wurden alternative Standorte geprüft. Im Ergebnis erscheint die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei für eine Wohnnutzung optimal.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen von 1984 stellte für das Plangebiet „Allgemeine Grün- und Freifläche“ sowie Verbandsgrünfläche dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottmannshof“ wurde der Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs. 3 BauGB geändert.

IX. Kosten und Finanzierung

Für den Grunderwerb fallen keine Kosten an, da die Fläche zum Betriebsvermögen der Grün und Gruga Essen zählt.

Für die öffentlichen Grünflächen fallen folgende Kosten an:

Spielplatz (890 qm)

Ausbaukosten: 44.500 €

Jährliche Folgekosten: 5.850 €

Strassenbegleitende Grünfläche am Friedhof (420 qm)

Pflegekosten: 2100 € pro Jahr

Für den Abbruch und die Entsorgung entstehen Kosten in Höhe von 785.000 €. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Entsorgung „besonders überwachungsbedürftiger Abfälle“ mit einem Kalkulationsrisiko behaftet ist.

Die technischen Erschließungskosten im Rahmen der öffentlichen Verkehrsflächen betragen als kalkulierte Ausbaukosten 481.000 €.

Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen in gemeindlicher Regie betragen die zu erwartenden

Beitragseinnahmen nach Minderung um den 10%igen Stadtanteil nunmehr 433.000 €.

Es fallen weitere Kosten im Rahmen der notwendigen Geländemodulation an.

Bei den Fußwegen handelt es sich nicht um beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne des §127 BauGB.

Die Kosten für die technische Ver- und Entsorgung werden durch die Stadtwerke Essen übernommen.

Amt für Stadtplanung
für
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen und Bauen

Thomas Franke
Best
Amtsleiter
vorstand

Hans - Jürgen
Geschäftsbereichs