

**STADT ESSEN  
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG**

---

**Begründung\*)  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9/01  
„Bachstraße / Güterstraße“**

**Stadtbezirk IX, Stadtteil: Kettwig**

- \*) gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dez. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
<b>4. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>5. Infrastrukturelle Situation</b>	<b>9</b>
<b>6. Städtebauliches Planungskonzept</b>	<b>11</b>
<b>7. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
7.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)	13
7.2 Erschließung	15
7.3 Grünordnung/Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	15
7.3.1 Grünordnung	15
7.3.2 Minderungsmaßnahmen/Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	16
7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
7.5 Immissionsschutz	17
7.6 Hinweise	17
7.7 Landesrechtliche Festsetzungen	18
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>9. Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
<b>10. Bodenordnung</b>	<b>20</b>
<b>11. Kosten</b>	<b>20</b>

## 1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### Einleitungsantrag

Die Andersen & Tilch Grundvermögen GmbH hat als Vorhabenträger mit Datum vom 02.11.2000 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Weiterhin hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist und über die zur Bebauung anstehenden Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfügt.

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

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

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums von Kettwig und erfasst die Flurstücke 149, 152 und 260 der Gemarkung Kettwig, Flur 71.

Der räumliche Geltungsbereich wird in etwa folgendermaßen begrenzt:

- im Südwesten durch die Kleingartenanlage und die rückwärtigen Hof- und Gartenflächen der Wohnhäuser an der Schlatterstraße,
- im Südosten durch das Gelände der Bahntrasse für die S-Bahn Essen-Düsseldorf,
- im Osten durch die Güterstraße und das Grundstück des SB-Marktes,
- im Norden und Nordwesten durch das rückwärtige Gelände des ehemaligen Mädchenwohnheimes an der Ringstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bachstraße/ Güterstraße“ stellt auch gleichzeitig den sachlichen Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### Planungsanlass

Für den Planbereich besteht der Städtebauliche Rahmenplan „Kettwig-Süd“, der durch den Rat der Stadt Essen als Grundlage der bisherigen städtebaulichen Entwicklung im Jahre 1997 beschlossen wurde. Die grundlegende städtebauliche Zielsetzung für den Bereich Güterstraße / Bachstraße beinhaltet die Verlagerung und den Neubau des S-Bahn Haltepunktes

Kettwig mit zentraler Verknüpfung zum Busliniennetz. Auf Grund der angestrebten Standortprägung durch den geplanten S-Bahn Haltepunkt ist für das Umfeld eine intensive städtebauliche Arrondierung durch eine mehrgeschossige Wohn-, Büro- und Geschäftshausbebauung im Rahmen von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Die innere Erschließung soll entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen für den Busverkehr durch Anbindungen über die Güterstraße und an die Ringstraße im Bereich der jetzigen Einmündung der Bachstraße erfolgen.

Durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 02.12.1999 wurde mittlerweile jedoch entschieden, keinen neuen S-Bahn-Haltepunkt in Kettwig zu errichten und stattdessen den bestehenden S-Bahn Haltepunkt Kettwig beizubehalten. Damit war die künftige städtebauliche Zielsetzung für den Bereich Güterstraße / Bachstraße insgesamt neu zu formulieren. Dies erfolgt nun mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für den Gesamtbereich zwischen der Ringstraße und der S-Bahn-Trasse wurde eine städtebauliche Zielkonzeption entwickelt, in die sich das durch einen privaten Investor angestrebte Wohnungsbauprojekt funktional integriert.

Die Zielsetzung des Vorhabenträgers, südlich der Bachstraße ca. 50 Einfamilienhäuser zu realisieren, steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nachkommt.

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

### **Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Als erster Baustein einer städtebaulichen Neuordnung für den insgesamt erneuerungsbedürftigen Bereich zwischen der Ringstraße und der Ruhr ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bachstraße / Güterstraße“ insbesondere mit den folgenden konkretisierten Planungszielen verbunden:

1. Realisierung von ca. 50 Einfamilienhäusern in Form von II-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern,
2. Erschließung des neuen Baugebietes überwiegend durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Anbindung an die Ringstraße und einer Bedarfsanbindung an die Güterstraße,
3. Erhalt von Teilen des relevanten ortsbildprägenden Baumbestandes,
4. Einrichtung eines begrünten Quartiersplatzes mit Kleinkinderspielplatz als Kommunikations- und Treffpunkt der Siedlung,
5. Bereitstellung von Flächen für eine Grünzugverbindung zwischen der Ringstraße und der S-Bahn am östlichen Plangebietsrand.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ aus; die FNP-Änderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan stehen somit im Einklang mit der übergeordneten Planungsvorgabe.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellte für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im nördlichen Bereich Wohnbaufläche dar. Im westlichen Bereich war Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Für den übrigen Planbereich schloss sich die Darstellung von „Allgemeinen Grün- und Freiflächen“ mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ an.

Mit der Festsetzung eines Wohngebietes konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche wurde daher parallel zum Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

Verbindliches Planungsrecht besteht für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht.

### 4. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen

#### Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Essener Stadtgebietes im Stadtteil Kettwig zwischen der als Hauptverkehrsstraße fungierenden Ringstraße im Norden und der S-Bahn-Linie Essen-Düsseldorf im Süden. Es ist Bestandteil eines weitgehend aufgegebenen und teilweise umgenutzten Gewerbeareals der ehemaligen Scheidtschen Tuchfabriken, die sich hier früher zwischen dem Ortskern von Kettwig und der Ruhr ausdehnten.

#### Städtebauliche Prägung des Umfeldes

Das engere städtebauliche Umfeld ist sehr inhomogen geprägt. Städtebaulich dominiert das unter Denkmalschutz stehende ehemalige „Mädchenwohnheim“ an der Ringstraße mit einem erhaltenswerten Laubbaumbestand im Innenhofbereich sowie auf den Freianlagen östlich und westlich des II-geschossigen Baukörpers. Zur Ringstraße ist den Gebäudeflügeln jeweils ein I-geschossiges, kleineres „Pfortnerhaus“ vorgelagert, wodurch die Eingangssituation in dem U-förmig gefassten Innenhof bestimmt wird. Südlich des „Mädchenwohnheims“ befindet sich eine große asphaltierte Stellplatzfläche, die zum Teil in das Plangebiet einbezogen ist.

Auf der nordwestlichen Seite der Bachstraße grenzt die Bebauung der sogenannten Scheidtschen Hallen unmittelbar an das Plangebiet an.

Im westlichen Anschluss an das Plangebiet hat sich an der Schlatterstraße (Stichstraße bis zur Kleingartenanlage) eine I- und II-geschossige Doppel- und Reihenhausbebauung verfestigt. Im Verlauf der Bachstraße befindet sich ein Ensemble von I-geschossigen Arbeiterwohnhäusern, deren Errichtung im geschichtlichen Zusammenhang mit der industriellen Tuchfertigung steht. Am Ende der Schlatterstraße schließt bis zur S-Bahn-Strecke eine Kleingartenanlage an. Die Gartenhütten grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.

Nach Süden bildet die in Dammlage geführte S-Bahn-Strecke mit einem beträchtlichen Gehölzbestand auf den Böschungen den räumlichen Abschluss. Die südlich der Bahnstrecke liegenden, ungenutzten Gewerbeflächen mit z.T. noch aufstehender Bebauung sind aufgrund der Zäsur durch den Bahndamm für die städtebauliche Prägung des Plangebietes nahezu ohne Bedeutung.

Zwischen dem südlichen Abschnitt der Güterstraße und dem Bahndamm bestehen auf dem Gelände der Bahn AG zwei Gewerbebetriebe (Kfz-reparatur und -verwertung). Die Grundstücke sind durch Heckenpflanzungen stark eingegrünt, so dass die Gewerbebauten gegenüber dem Plangebiet kaum in Erscheinung treten.

Nach Osten grenzt ein I-geschossiger SB-Markt mit seiner Stellplatzanlage an das Plangebiet. Die Fläche ist überwiegend asphaltiert bzw. gepflastert und insbesondere an den Rändern teilweise abgegrünt. Die Zufahrt zur dieser Stellplatzanlage erfolgt sowohl von der Ringstraße als auch über eine zweite südliche Zufahrt von der Güterstraße aus.

Der zentrale Kreuzungspunkt Ring-/Graf-Zeppelin-/Ruhrtalstraße wird räumlich durch die bis zu VIII-geschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung aus den 60er Jahren markiert. Hieran schließt im weiteren Verlauf der Güterstraße eine überwiegend I-geschossige Einfamilienhausbebauung in Form von Doppelhäusern an. Zwischen der Stellplatzanlage des SB-Marktes und dieser Wohnbebauung liegt der Freilagerplatz einer Baustoffhandlung.

Zusammenfassend ergibt sich aus der Bewertung des städtebaulichen Umfeldes eine sehr breite Spanne an Nutzungen und unterschiedlichen Bauungen, aus denen keine eindeutige Vorprägung des Plangebietes abgeleitet werden kann. Darüber hinaus stellt die geplante Wohnbebauung nur einen Baustein der insgesamt angestrebten städtebaulichen Entwicklung dar, die voraussichtlich durch eine geänderte Führung der Güterstraße zur Erschließung der Entwicklungsflächen südlich der Bahnstrecke und die Entwicklung einer nicht störenden Gewerbenutzung am südlichen Abschnitt der bisherigen Güterstraße ergänzt werden soll. Eine Gliederung der unterschiedlichen Entwicklungs- und Neuordnungsbereiche soll über öffentliche Grünzüge und abschirmende Pflanzflächen erfolgen. Darauf aufbauend ist für die städtebauliche Planung der räumliche Übergang zu dem denkmalgeschützten „Mädchenwohnheim“, die Aufnahme und Fortführung der dominanten Gehölzbestände und der Anschluss an die kleinteilige Nutzungs- und Baustruktur im Bereich der Schlatterstraße von besonderer Bedeutung für eine angepasste und sich einfügende städtebauliche Konzeption.

### **Städtebauliche und freiräumliche Prägung des Plangebietes**

Nach Aufgabe und Abbruch der bisherigen gewerblichen Nachfolgenutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Scheidtschen Tuchfabriken südlich der Bachstraße ist im Plangebiet kein baulicher Bestand mehr vorhanden.

Der einstmals im südwestlichen Grundstücksteil vorhandene Gehölzbestand auf einer Fläche von ca. 6.700 m<sup>2</sup>, der zum Teil als Wald zu bewerten war, ist zwischenzeitlich ebenfalls beseitigt worden. Derzeit sind als einzige nennenswerte Prägung innerhalb des Plangebietes die dominanten und erhaltenswerten Einzelbäume und Baumgruppen westlich und südlich des ehemaligen Mädchenwohnheimes zu nennen. Diese wurden in die städtebauliche Neukonzeption eingebunden und dauerhaft erhalten.

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das „Umweltbüro essen“ ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Im Rahmen dieses Begleitplanes wurde die Umweltsituation zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und bewertet, der durch das Planungsvorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft nach Art und Umfang qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt (siehe auch Punkt 7.3.2 dieser Begründung).

## Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich von gewerblichen Betrieben, die gegebenenfalls Lärmimmissionen verursachen. Des weiteren grenzt im Süden die S-Bahnstrecke Essen-Düsseldorf und im Norden die Ringstraße unmittelbar an das Plangebiet an.

Zur Abschätzung der durch den Kfz- und Bahnverkehr sowie die Gewerbebetriebe verursachten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde durch das Institut für Lärmschutz, Düsseldorf, ein Schallgutachten erarbeitet.

### Gewerbelärm

Als Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass derzeit durch die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe der Orientierungswert nach TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber an keiner im Plangebiet künftig vorhandenen Gebäudefront erreicht wird.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind durch das Institut für Lärmschutz, Düsseldorf, auch die Auswirkungen der insgesamt 3 Kfz-Werkstätten im Umfeld des Plangebietes ermittelt worden. Seinerzeit konnten keine nennenswerten Lärmbeeinträchtigungen durch diese Betriebe festgestellt werden, da es sich einerseits um Kleinbetriebe handelt und andererseits die lärmträchtigen Arbeiten innerhalb der jeweiligen Werkstattgebäude durchgeführt wurden.

Darüber hinaus konnten zwischenzeitlich die Grundstücke zweier Werkstätten durch den Vorhabenträger erworben werden. Den Pächtern ist zum 30.06.2002 gekündigt worden, so dass der Betrieb dieser Kfz-Reparaturwerkstätten, die unmittelbar an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzen, aufgegeben wird. Die Gewährleistung, dass auch in Zukunft auf diesen Flächen keinesfalls lärmverursachende Nutzungen stattfinden, ist zwischenzeitlich über die Eintragung einer Baulast sichergestellt worden. Die dritte Werkstatt befindet sich in einer größeren Entfernung (mehr als 100 Meter) zum Plangebiet, so dass insgesamt gewerbliche Lärmemissionen, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führen, nicht vorliegen.

Von den derzeit existierenden Gewerbebetrieben in den Scheidtschen Hallen (Lager- und Bürobetriebe) werden keine Lärmbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ausgelöst. Zudem besteht für das Gelände der ehemaligen Scheidtschen Fabriken westlich der Bachstraße kein immissionsschutzrechtlicher Bestandsschutz mehr, da seit mehr als 7 Jahren keine lärmemittierende Nutzung durchgeführt wurde, so dass eine neue gewerbliche Nutzung der veränderten Situation Rechnung tragen müsste.

~~Für die Flächen südlich der Bahntrasse (ehemaliges Markmann & Moll-Gelände) ist zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bach-/Güterstraße“ die Verfahrenseinleitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes beschlossen worden. Für die Flächen südlich der Bahntrasse ist am 26.6.2002 – vor Satzungsbeschluss – eine Baulast eingetragen worden, wonach keine gewerblichen Tätigkeiten durchgeführt werden dürfen, die sich durch eine Überschreitung der Immissionswerte nach der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts negativ auf die Wohnnachbarschaft auswirken. (geändert gemäß Ratsbeschluss vom 26.6.2002 ) Vor diesem Hintergrund kann eine Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung auf dem ehemaligen Markmann & Moll-Gelände ausgeschlossen werden.~~

### Schienenverkehrslärm

Durch die S-Bahn-Strecke Essen-Düsseldorf mit einem derzeitigen Verkehrsaufkommen von 6 Zügen pro Stunde werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit an keiner Stelle überschritten. Auch eine mögliche Verdoppelung der Zugzahl hätte nur eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 3 dB(A) zur Folge. Diese Erhöhung macht ebenfalls keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die schalltechnischen Orientierungswerte dadurch nur sehr geringfügig (um maximal

0,6 dB(A)) und nur an wenigen Gebäudefronten überschritten würden. Die maximal auftretende Überschreitung des Beurteilungspegels um 0,6 dB(A) ist faktisch nicht hörbar; darüber hinaus weisen die nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster bereits einen weitergehenden Schallschutz auf.

### Straßenverkehrslärm

Durch den Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags um maximal 10,8 dB(A) und 45 dB(A) nachts um maximal 9,8 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen treten allerdings nur an insgesamt 5 Wohngebäuden im Plangebiet und dort nur an den zur Straße ausgerichteten Gebäudefronten auf.

An 3 Gebäudefronten im allgemeinen Wohngebiet tritt eine Gesamtgeräuschbelastung auf, die die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich IV (entspricht dem Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3) erforderlich macht. Die betroffenen Gebäudefronten werden im Bebauungsplan gekennzeichnet und die Durchführung von entsprechenden Maßnahmen textlich festgesetzt.

Alle anderen, weniger erheblichen Überschreitungen machen teilweise den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 oder 2 erforderlich. Nach der gültigen Wärmeschutzverordnung sind jedoch bereits solche Fenster vorzusehen, die schon aufgrund ihrer Anforderung an die Wärmedämmung die Schallschutzklasse 2 aufweisen. Auf eine weitergehende Festsetzung hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzklassen kann daher verzichtet werden.

### **Bodenbeschaffenheit / Niederschlagswasserbeseitigung**

Zur Abschätzung der im Plangebiet anstehenden Böden und zur Prüfung, ob diese für eine Versickerung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers geeignet sind, wurde durch das Ingenieurbüro Siedek eine Baugrunduntersuchung bzw. ein Gründungsgutachten erarbeitet.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ermittelt, dass unterhalb des angeschütteten Bodens Lehmschichten mit einer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit bis in Tiefen von max. 4,4 m anstehen. Der Grundwasserspiegel wurde in einer Tiefe von mehr als 4,0 m unter dem vorhandenen Gelände ermittelt, kann aber bei Anstieg der Seewasserstände auf bis zu 1,5 m unter Gelände ansteigen.

Aufgrund dieser Untergrundverhältnisse wird auf die Versickerung des auf Straßen und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers verzichtet.

Da eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in die Ruhr aufgrund der Entfernung von ca. 300 Metern und der Höhenlage nicht in Betracht kommt, wird das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

### **Altlasten**

Teile des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Essen eingetragen. Daher wurde eine Untersuchung im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung notwendig.

Der südwestliche Teil des Grundstückes wurde bereits von der Dr.-Ing. Steffen Ingenieurgesellschaft mbH im Auftrag der Stadt Essen hinsichtlich eines möglichen Gefährdungspotentials untersucht („Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsfläche 49/3.04 in Essen-Kettwig an der Bachstraße (ehem. Textilverarbeitende Betriebe – östl. Teilfläche“) vom April

1995). Nach dem Ergebnis dieser Untersuchung liegen insgesamt geringe Belastungen an Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen vor. Lediglich punktuell wurden oberflächennahe Kontaminationen durch PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung wurden zusätzliche Untersuchungen im Hinblick auf die künftig unversiegelten Hausgärten erforderlich. Eine entsprechende Gefährdungsabschätzung wurde vom Ingenieurbüro H. Siedeck im Oktober 2001 erarbeitet (Altlastentechnische Untersuchung / Gefährdungsabschätzung vom 23.10. 2001).

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass sich im Hinblick auf die geplante Nutzung als Gartenfläche für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) keine Überschreitungen der Prüfwerte für Wohngebiete nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung ergeben.

Nach Ansicht des Ingenieurbüros H. Siedeck kann davon ausgegangen werden, dass eine gesundheitliche Belastung oder Gefährdung des Menschen im Rahmen der Nutzung als Haus- und Kleingarten nicht gegeben ist. Bei einer Überschreitung des Bodenwertes II mit gleichzeitiger Unterschreitung des Bodenwertes III (wie im vorliegenden Fall festgestellt) ist mit keinem höheren als dem allgemein vorliegenden Gesundheitsrisiko zu rechnen.

Allerdings wurde in einer Mischprobe eine erhöhte PAK-Belastung festgestellt. Daher wurde durch das Ingenieurbüro H. Siedeck eine erneute Untersuchung des betreffenden Grundstücksbereiches durchgeführt. Im Rahmen dieser weitergehenden Untersuchung wurde festgestellt, dass die in der angesprochenen Mischprobe analysierte hohe PAK-Konzentration offenbar auf Verunreinigungen lediglich einer Probe herrührt, die bei Anbohrung der das Untersuchungsgebiet teilweise überlagernden Asphaltsschicht genommen wurde. Nach einer erneuten Probennahme zeigte sich, dass im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohn- bzw. Nutzgarten keine Überschreitungen der anzuhaltenden Prüfwerte vorliegen.

Demnach kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass eine gesundheitliche Belastung oder Gefährdung des Menschen im Rahmen der Nutzung als Haus- und Kleingarten nicht gegeben ist:

Allerdings sollte aufgrund der im Grundwasseranstrom angetroffenen Schadstoffbelastung eine Nutzung des Grundwassers unterbleiben. In den Bebauungsplan ist eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Nach Angaben von Augenzeugen könnten im Boden noch Tanks verblieben sein, die im Rahmen der durchgeführten Altlastenuntersuchung jedoch bisher nicht gefunden wurden. Sofern im Rahmen der Bauarbeiten diese Tanks gefunden werden sollten, werden sie ebenfalls entsorgt.

Daneben wird die gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Sofern in diesem Zusammenhang weiteres verunreinigtes Bodenaushubmaterial oder die oben genannten Tanks gefunden werden sollten, werden diese nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß verwertet oder beseitigt. Auf die gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 5. Infrastrukturelle Situation

### Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Ringstraße gesichert. Über diese Straße ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz gewährleistet und der Standort an das Zentrum von Kettwig und an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Für den Gesamtbereich Kettwig-Süd ist die Verkehrssituation unter Berücksichtigung der weiteren künftigen Entwicklungsflächen (Flächen im Bereich der Güterstraße; ehem. Markmann und Moll-Gelände) als problematisch zu bewerten. Zur Abschätzung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen und neuen Knotenpunkte wurde durch das Ingenieurbüro GEVAS eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Fazit dieser Untersuchung ist, dass das Wohngebiet im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bachstraße/Güterstraße ohne Berücksichtigung der weiteren künftigen Entwicklungen im Umfeld verkehrlich abwickelbar ist.

Sowohl der neue Knoten Ringstraße/Planstraße als auch der Knoten Güterstraße/Ruhrtalstraße sind auch unter Berücksichtigung der im Umfeld angedachten, neuen Nutzung ehemaliger Gewerbeflächen für sich noch ohne Signalisierung abwickelbar. Jedoch ist an der Signalanlage Graf Zeppelin-Straße/Ruhrtalstraße/Ringstraße/Hauptstraße bereits heute ein erhebliches Leistungsdefizit zu verzeichnen, dass sich nach Realisierung der Neunutzungen im Umfeld des Plangebietes in Zukunft verstärken wird. Aufgrund der örtlichen Situation können hierfür keine Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, so dass es in den Spitzenstunden voraussichtlich zu erheblichen Rückstauungen in diesem Kreuzungsbereich kommen wird.

Die im Rahmenplan „Kettwig-Süd“ ursprünglich vorgesehene Verbindung vom ehem. Markmann und Moll-Gelände zur Ringstraße durch das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entlastung des Kreuzungsbereiches Graf-Zeppelin-Straße/ Ruhrtalstraße/ Ringstraße/ Hauptstraße wird nicht erfolgen, um das Neubaugebiet nicht mit zusätzlichen Verkehren zu belasten. Darüber hinaus kann -der durchgeführten Verkehrsuntersuchung zufolge- durch eine solche Anbindung keine wesentliche Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches erreicht werden kann.

Die künftige Anbindung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgt westlich des ehemaligen Mädchenwohnheimes; hier dient die Ringstraße als direkter Anschluss. Im Zuge der Planaufstellung wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt, in welcher Form der Knotenpunkt Ringstraße/Bachstraße/Planstraße umgebaut werden muss. Die für den Knotenausbau benötigten, privaten Flächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden und entsprechend planungsrechtlich gesichert.

## ÖPNV

Ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befinden sich Haltestellen von insgesamt 6 Buslinien. Über diese Buslinien ist das Plangebiet an das Zentrum von Kettwig sowie an die umliegenden Stadtteile und Städte (Mülheim, Heiligenhaus) angebunden. Die S-Bahn-Haltestellen Kettwig sowie Kettwig-Stausee befinden sich einer Entfernung von jeweils ca. 500m. Von dort bestehen über die S-Bahnlinie S 6 gute Anbindungen an das Zentrum von Essen sowie nach Ratingen und Düsseldorf. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als gut bezeichnet werden.

## Fuß- und Radwege

Ein eigenständiger Fußweg verläuft derzeit in Form eines Trampelpfades längs der Bahnstrecke, nördlich des Bahndammes, zwischen der Güterstraße und dem Promenadenweg. Es ist vorgesehen, auch das Plangebiet selbst für Fußgänger und Radfahrer durch zusätzliche Verbindungen mit vorhandenen Wegen attraktiv zu gestalten.

### Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Abwasserleitungen (DN 300, DN 800/1200). Im Zuge der Neuordnung des Entwässerungsnetzes sollen diese Leitungen anders geführt und neu verlegt werden.

Darüber hinaus kann nach Angaben der Leitungsträger die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

### Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Im Umkreis von 500 – 1000 Metern befinden sich Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie weitere Infrastruktureinrichtungen (ärztliche Versorgung, Geschäfte etc.) im Bereich des Zentrums von Kettwig. Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten auszugehen.

## 6. Städtebauliches Planungskonzept

### Bebauung

Im Plangebiet sind ca. 50 Einfamilienhäuser als Doppel- oder Reihenhäuser vorgesehen. Die Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird. Die Hausbreiten werden ca. 5,7 bis 6,0 m betragen. Die Häuser werden als Energiesparhäuser ausgeführt.

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet die baulich-räumliche Freistellung des denkmalgeschützten, ehemaligen „Mädchenwohnheimes“. Die Gebäudeanlage ist von allen Seiten einsehbar und behält seine städtebauliche Dominanz. Die geplante Wohnbebauung tritt dahinter zurück und nimmt die kleinteilige Struktur der typischen Siedlungsbebauung im weiteren Verlauf der Bachstraße auf, die sich auch entlang der Güterstraße wiederfindet.

Die Ausrichtung der Gebäudezeilen, teilweise entlang von Wohnwegen, ermöglicht die weitgehende Anordnung von Süd- bzw. Westgärten für die Neubebauung. Lediglich entlang der Hauptschließungsstraße wird eine Gebäudeeinheit zur baulich-räumlichen Fassung des Straßenraumes so ausgerichtet, dass hier Ostgärten entstehen.

Im nordöstlichen Planbereich ist die Anlage eines Quartiersplatzes vorgesehen, der den zentralen Aufenthalts- und Kommunikationsort der Siedlung darstellen soll. Gleichzeitig betont der Platz die bauliche Dominanz des angrenzenden Baudenkmals „Ehemaliges Mädchenwohnheim“.

### Äußere Anbindung

Die Anbindung der geplanten inneren Erschließungsstraße an das vorhandene Straßennetz soll entsprechend des mit der Stadt Essen abgestimmten Ausbautentwurfes des Ingenieurbüros GEVAS erfolgen, der im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung erarbeitet wurde. Demnach ist vorgesehen, die Ringstraße aus östlicher Fahrtrichtung kommend aufzuweiten, um bei aus der entgegenkommenden Fahrtrichtung und von dort nach links in das Plangebiet abbiegenden Fahrzeugen den fließenden Verkehr insgesamt nicht zu behindern. Östlich des Einmündungspunktes soll eine Fußgängerampel als Bedarfsampel eingerichtet werden, um ein gefahrloses Queren der Ringstraße für Fußgänger in Richtung Kettwig-Mitte zu ermöglichen.

Die Sicherung der erforderlichen Maßnahmen zum Kreuzungsumbau Ringstraße/Bachstraße/Planstraße ist im Rahmen des Durchführungsvertrages erfolgt.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung bleibt festzuhalten, dass der aus dem Vorhaben neu entstehende Verkehr verträglich über die vorhandenen Straßen und mit Hilfe der bestehenden und geplanten Signalanlagen abgewickelt werden kann.

### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung ist ausschließlich an die Bachstraße bzw. an die Ringstraße angebunden; zur Güterstraße soll lediglich eine Bedarfs-/Notüberfahrt gesichert werden, die durch geeignete Maßnahmen für den Durchgangsverkehr gesperrt ist und nur in besonderen Situationen geöffnet werden soll. Der im Rahmenplan ursprünglich enthaltene Bau einer ringartigen Verbindung zwischen der Güter- und der Bachstraße ist nicht mehr vorgesehen, um den Wohnsiedlungsbereich von zusätzlichem Durchgangsverkehr frei zu halten.

Die Erschließung der Stellplätze des ehemaligen Mädchenwohnheimes im nordwestlichen Planbereich, die in Zukunft ausschließlich auf der eigenen Grundstücksfläche untergebracht und dort neu geordnet werden sollen, wird künftig statt über die Bachstraße von der neuen Planstraße aus erfolgen. Die Flächen der jetzigen Zufahrt wurden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und können entsprechend der Straßenausbauplanung teilweise begrünt werden.

Die innere Haupteerschließung wird südlich der neuen Zufahrt zum ehemaligen Mädchenwohnheim als verkehrsberuhigte Mischfläche in einer Breite von 6,5 m hergestellt (Planstraße A) und führt von der Bachstraße aus bis zu einem Wendeplatz im südwestlichen Planbereich mit einer Größe von 16 x 16 m. Dieser ermöglicht auch Wendevorgänge größerer Fahrzeuge (z.B. der Müllabfuhr).

Ausgehend von der Haupteerschließungsstraße und dem Wendeplatz sind weitere Stichstraßen zur Erschließung der einzelnen Hauseinheiten mit einer Breite von 3,5 und 5,5 m vorgesehen.

Der Ausbau der Erschließungsflächen wird entsprechend den Vorgaben der Stadt Essen erfolgen.

### **Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden überwiegend in Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen. Vor den Garagen ist jeweils die Anlage einer zweiten Stellplatzmöglichkeit vorgesehen.

Für die Reihenhausbauung, die sich im wesentlichen im nordwestlichen Planbereich (WA1 und WA2) konzentriert, ist die Anlage einer Kfz-Sammelstellplatzanlage westlich der Planstraße A vorgesehen. Hier können die notwendigen privaten Stellplätze in Form von Garagen oder Carports räumlich zusammengefasst werden.

Daneben sind im Straßenraum ca. 20 - 25 öffentlich zugängliche Parkplätze vorgesehen, womit für fast jede zweite Hauseinheit ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

### **Fußwege**

Ein wichtiges Planungsziel ist die Anbindung des Plangebietes an den übrigen Siedlungsbereich von Kettwig für Fußgänger und Radfahrer. Aus diesem Grund wird eine zentrale Wege-

Verbindung über den Quartiersplatz und entlang der Wohnstraßen bis hin zum nördlich, parallel der Bahntrasse verlaufenden Trampelpfad geführt, der zu einer ordentlichen Fußwegeverbindung ausgebaut werden soll. Ein Teilbereich dieses Fußweges wird durch den Vorhabenträger hergestellt; entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten. Insgesamt wird eine Durchlässigkeit des Plangebietes von der Ringstraße und unter Einbeziehung der vorhandenen Bahnunterführung weiter bis zum zukünftigen Neubaugebiet südlich der S-Bahn-Trasse erreicht.

### **Begrünung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Von dem vorgesehenen Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der geplanten Bebauung sind neben versiegelten Flächen auch Wald- und Gartenflächen betroffen. Ein Teil des vorhandenen Baum- und Grünbestandes bleibt erhalten und ist in die städtebauliche Konzeption einbezogen worden. Dazu zählen insbesondere Baumgruppen im Bereich des zukünftigen Quartiersplatzes und westlich des ehemaligen Mädchenwohnheimes sowie im Bereich der festgesetzten Grünfläche im östlichen Planbereich.

Nach Realisierung der Baumaßnahme wird die Begrünung des Plangebietes im wesentlichen durch die neuen Gartenflächen bestimmt werden. Des Weiteren ist im zentralen Planbereich die Anlage eines begrünten Quartiersplatzes und am östlichen Plangebietsrand die Anlage eines Grünzuges vorgesehen.

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

Als Ausgleich für die Beseitigung von Wald im Sinne des Forstrechtes werden Ersatzaufforstungen in einer Gesamtgröße von 8900 m<sup>2</sup> auf Flächen aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Essen (an der Lerchenstraße und an der Heidhauser Straße) sowie an der Burgstraße durchgeführt.

Die Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen bzw. der Ersatzaufforstung ist über den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger sichergestellt. Die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen ist durch den Vorhabenträger nachgewiesen und über eine Baulast gesichert worden.

## **7. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **7.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Rahmen der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 50 Eigenheime in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Es ist nicht vorgesehen, dass sich in den Baugebieten ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen, allerdings sollen derartige Nutzungen planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen werden. Die Baugebiete sind deshalb gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allerdings soll im Plangebiet aufgrund des Wohnungsbedarfes im Stadtgebiet nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sichergestellt werden und insbe-

sondere sollen zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Rahmens für das Maß der baulichen Nutzung ist für die allgemeinen Wohngebiete die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt. Damit erfolgt eine der umgebenden Bebauung angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Weiterhin ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundstücksnutzung hinsichtlich der GRZ- und GFZ-Berechnung, insbesondere bei den vorgesehenen Reihenhäusern, festgesetzt, dass gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Gleichzeitig ist dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; ferner sind durch die Anordnung und die Lage der Baufelder (der überbaubaren Grundstücksflächen) eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten und die Gartenflächen sowie gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet.

Gemäß § 22 BauNVO ist für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend modifiziert, dass im nördlichen Planbereich (WA1 und 2 sowie WA7) nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Im südlichen Planbereich ist eine aufgelockrtere Bebauung vorgesehen, daher sind hier in den Baugebieten WA3 bis WA6 nur Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Neubebauung eine Tiefe von überwiegend 14,0 m auf. Durch Text ist zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Kellerersatzräume festgesetzt, dass die rückwärtigen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in einer Tiefe von bis zu 2,0 m durch Kellerersatzräume überschritten werden dürfen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m.

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen möglich. Die westlich der Planstraße A festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen ist den Baugebieten WA1 und WA2 zugeordnet. Die für die in diesen Baugebieten vorgesehenen Reihenhäuser erforderlichen Stellplätze können nicht vollständig auf den eigentlichen Hausgrundstücken untergebracht werden, sondern müssen zum Teil in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht werden.

## 7.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung der inneren Erschließung an die Ringstraße gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straße, die neben ihrer Erschließungsfunktion, aber auch aufgrund der Ausbildung von Platzbereichen und durch eine ansprechende Gestaltung eine attraktive und wohnungsnah Aufenthaltsqualität bietet.

Im nördlichen Plangebiet berücksichtigt die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Straßenverkehrsfläche die Durchstreckung der Planstraße zur Ringstraße und die Umgestaltung des Knotenpunktes Ringstraße/Bachstraße/Planstraße entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung sowie die dort vorgesehenen, öffentlichen Parkplätze östlich des Baugebietes WA1.

Darüber hinaus sind die bis zum Grundstück des ehem. Mädchenwohnheimes verbleibenden Flächen in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Durch eine eventuell in Zukunft stattfindende Umnutzung des Geländes der zwischen Ring- und Bachstraße gelegenen Scheidtischen Hallen ist dort künftig unter Umständen mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, dass möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt eine erneute Umgestaltung des Kreuzungsbereiches erfordert. Die dann notwendigen Flächen werden bereits heute planungsrechtlich gesichert.

Die Ausgestaltung der zur Zeit vom Verkehr nicht benötigten Bereiche innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen der späteren Ausbauplanung erfolgen. In der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind zwei markante Einzelbäume als zu erhaltend und die Anpflanzung einer Hecke als Abgrenzung zum Mädchenwohnheim festgesetzt, die in die Ausbauplanung der Straße einbezogen werden.

Südlich der im Plan vorgesehenen Zufahrt zum Mädchenwohnheim soll die Planstraße als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Sie ist daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt nach Maßgabe der Stadt Essen durch den Vorhabenträger.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche berücksichtigt auch die zwischen den Baugebieten WA4 und WA5 (Planstraße B) sowie die östlich des Baugebietes WA7 vorgesehenen öffentlichen Parkplätze im Straßenraum (Planstraße D). Die genaue Festlegung der Lage der Parkplätze erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Die Erschließung von einzelnen Gebäuden im südöstlichen Planbereich, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, erfolgt jeweils über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Weiterhin sind die vorgesehenen fußläufigen Verbindungen zwischen der Planstraße B und dem nördlich entlang der Bahnlinie verlaufenden Grünzug bzw. zwischen Planstraße B und Güterstraße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Da auch die Grünfläche im zentralen Planbereich eine Wegeverbindung zwischen den Planstraßen A und C aufnehmen sollen, ist auch hier ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## 7.3 Grünordnung/Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

### 7.3.1 Grünordnung

Zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Qualität des neuen Wohngebietes ist innerhalb des Planbereiches die Anlage von Grünflächen vorgesehen. Insbesondere der be-

grünte Quartiersplatz einschließlich seiner Zugangsmöglichkeiten von den geplanten inneren Quartierserschließungsstraßen besitzt eine wichtige Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsort für die Bewohner der Siedlung. Darüber hinaus ist in diesem Bereich auch die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen. Die Fläche des Quartiersplatzes einschließlich seiner Zugänge von den Planstraßen A und C ist daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Die Zugänglichkeit der Fläche ist über die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Unter grüngestalterischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten soll der Übergangsbereich zwischen dem Plangebiet und dem denkmalgeschützten, ehemaligen Mädchenheim besonders gestaltet werden. Daher ist gem. § 9 Abs. 1 Abs. 25a BauGB festgesetzt, dass entlang der vorgesehenen Parkplätze zwischen dem Baugebiet WA 1 und dem Mädchenheim sowie im Bereich der Grünfläche und der Wohnbaugrundstücke im Baugebiet WA 7 zum Mädchenheim hin eine Hecke aus Hainbuche und Buche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Darüber hinaus sollen die Freiflächen am östlichen Rand des Plangebietes in eine mögliche Grünzugentwicklung einbezogen werden, die sich von der Ringstraße im Norden bis zum ehemaligen Markmann & Moll-Gelände im Süden erstrecken soll. Im Vorgriff auf diese Entwicklung sind die Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der dort vorhandene Bestand aus Bäumen und Sträuchern ist gem. § 9 Abs. 1 Abs. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Nähere Details hinsichtlich des Ausbaustandards sowie Aussagen dazu, dass im Bereich der festgesetzten Grünflächen keine Zäune errichtet werden dürfen und eine Teilung nicht erfolgen darf, sind im Durchführungsvertrag geregelt. Zusätzlich wird bei Erfordernis diese Zielsetzung über eine vor Satzungsbeschluss zu treffende Baulast gesichert werden.

### 7.3.2 Minderungsmaßnahmen / Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

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

Des weiteren werden insgesamt 9 besonders markante Einzelbäume bzw. Baumgruppen erhalten. Die Bäume sind auf ihren exakten Standorten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Trotz der Anlage von Grün- und Gartenflächen sowie dem Erhalt von Einzelbäumen und der Pflanzung von Hecken kann der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Vor Durchführung des Vorhabens wies das Plangebiet einen Wert von 164.050 ökologischen Werteinheiten (Verfahren nach Ludwig, 1991) auf. Nach Durchführung der Baumaßnahmen verbleibt ein Flächenwert von 55.060 Werteinheiten. Das verbleibende Kompensationsdefizit liegt demnach bei 109.000 Punkten.

Dieses verbleibende Kompensationsdefizit wird außerhalb des Geltungsbereiches abgedeckt. Vorgesehen sind Aufforstungen auf Flächen an der Lerchenstraße, an der Heidhauser Straße sowie an der Burgstraße. Die ersten beiden Flächen sind bereits im Ersatzflächenpool der Stadt Essen verzeichnet und aufgeforstet. Die Fläche an der Burgstraße ist im FNP als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Die erforderlichen Einverständniserklärungen zur Durchführung der Ersatzaufforstung liegen vor.

Auf den Flächen mit einer Gesamtgröße von 8.900 m<sup>2</sup> wird eine Aufwertung von jeweils 14 Punkten (Wertsteigerung von Acker in Laubwald) realisiert und somit ein Kompensationswert von 124.600 Punkten erzielt. Die Eingriffe im Plangebiet sind somit vollständig ausgeglichen.

## 7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche im zentralen Teil des Plangebietes wird zukünftig eine Fußwegeverbindung verlaufen, um die zuvor beschriebene Durchlässigkeit des Plangebietes (siehe Punkt 6 dieser Begründung) zu erreichen. Über eine textliche Festsetzung ist daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert, dass im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche/Kinderspielplatz eine Fläche in einer Breite von 3,0 m durch die Belastung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die langfristige Entwicklung einer Fußwegeverbindung zwischen den Planstraßen A und C zur Verfügung steht. Weiterhin ist festgesetzt, dass hier ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu gewähren ist, um gegebenenfalls notwendige Ergänzungen zum im öffentlichen Straßenraum liegenden Versorgungsnetz zu ermöglichen.

Die Erschließung von Doppelhausgrundstücken im südlichen Planbereich, die zur Gewährleistung einer optimalen Gebäudeausrichtung nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, ist jeweils über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger und eines Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Darüber hinaus sind die im Privateigentum verbleibenden, fußläufigen Verbindungen zwischen der Planstraße B und dem Grünzug entlang der Bahnlinie bzw. zwischen der Planstraße B und der Güterstraße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## 7.5 Immissionsschutz

Entsprechend den Ergebnissen des durchgeführten Lärmgutachtens (Schalltechnische Untersuchung für das Bauvorhaben Bachstraße/Güterstraße in Essen Kettwig, Institut für Lärmschutz, Mai 2001) ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, insbesondere durch den Straßenverkehr auf der Ringstraße, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch Text festgesetzt, dass für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudefronten im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 3) durchzuführen sind.

Im Stadtteilbereich 7 des Stadtteils Kettwig, in den der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fällt, sind nach den Stadtteilbereichen 1 und 9 die höchsten Emissionen durch Luftschadstoffe zu verzeichnen.

Um der ungünstigen Emissionsbilanz in diesem Stadtteilbereich zu begegnen, ist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt, dass in den Baugebieten Holz, Kohle und Heizöl zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht verwendet werden dürfen. Nur ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung der o.g. Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

Aufgrund der im Grundwasseranstrom angetroffenen Schadstoffbelastung ist eine Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser oder zur Gartenbewässerung ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn die Unbedenklichkeit einer solchen Nutzung gutachterlich nachgewiesen wird.

## 7.6 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die für den Bebauungsplan relevanten Satzungen (Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung) der Stadt Essen und die mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen Verträge (Durchführungsvertrag, Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen) hingewiesen. Zur Information, welche Gutachten der Erarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde

gelegen haben, sind diese in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt. Des Weiteren ist auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW hingewiesen.

Um Bauwillige und Käufer auf mögliche Einwirkungen durch von der S-Bahn-Strecke ausgehende Erschütterungen zu informieren, ist in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Weitere Hinweise sind zur Information über die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten und die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.7 Landesrechtliche Festsetzungen

### Gestaltung

Um in dem neuen Baugebiet auch nach Übergang der Häuser in Privateigentum ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW besondere Gestaltungsregeln vor. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes ist im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

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

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Auch hierfür ist durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Festsetzungen zu Hauszuwegungen und -zufahrten stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

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

## 8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 11.850 m <sup>2</sup>	69,7 %
Verkehrsflächen:	ca. 3.400 m <sup>2</sup>	20,0 %
Grünflächen:	ca. 1.750 m <sup>2</sup>	10,3 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 17.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 9. Auswirkungen der Planung / UVP

Neben dem Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der Essener Bevölkerung ist die Planung insbesondere mit den folgenden Auswirkungen verbunden:

### Naturhaushalt und Landschaft

- Verlust von begrünten Flächen und von Teilen des Baumbestandes (Wald im Sinne des Gesetzes)
- Erhalt eines Teiles des Baumbestandes
- Teilweise Kompensation durch die Anlage von Grünflächen innerhalb des Plangebietes
- Erforderliche Bereitstellung von Ausgleichsflächen zur Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft an anderer Stelle des Stadtgebietes

### Luft

- Zur Verminderung von Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen werden feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen

### Lokalklima

- Durch die Beseitigung von Wald- und Gehölzbeständen, die Erhöhung des Versiegelungsgrades, die Erwärmung/Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen sowie der Zufahrten und Zuwegungen wird eine zusätzliche Beeinträchtigung der mikroklimatischen Verhältnisse eintreten
- Durch Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Anlage von Grünfläche, Erhalt von Einzelbäumen) wird eine Kompensation nur teilweise erreicht

### Wasser- und Bodenhaushalt

- Mit der Planung wird sich der Anteil der bisher unversiegelten Bodenflächen verringern
- Da eine Versickerung des auf den Dach- und Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird weniger Wasser dem Grundwasser zugeführt

### Stadt- und Landschaftsbild

- Keine Beeinträchtigungen, da die einsehbaren Flächen bisher städtebauliche Missstände aufwiesen und mit der Planung eine Verbesserung des Stadtbildes einhergeht

### Grünflächen und Erholung

- Verlust von gehölzbestandenen Flächen, die aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit bisher nur geringe Erholungsfunktionen aufwiesen
- Schaffung einer zentralen Grünfläche und von Grünverbindungen, die zukünftig auch Erholungsfunktionen aufnehmen können

### Lärm

- Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Straßen- und Schienenverkehrslärm. Durch den Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, im Be-

bauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich IV für den nordwestlichen Planbereich festgesetzt

#### Denkmalschutz/Kulturgüter

- Ausrichtung der städtebaulichen Konzeption auf das denkmalgeschützte, ehemalige Mädchenwohnheim durch Schaffung eines begrünten Quartiersplatzes
- Intensivierung der Grün- und Freiflächen westlich des Mädchenwohnheimes sowie Erhalt des prägnanten Baumbestandes

#### Verkehr und Technische Infrastruktur

- Erschließung des Baugebietes durch die Anbindung an die Bachstraße und die Ringstraße, verbunden mit einer insgesamt verträglichen Zunahme des Fahrverkehrs
- Erforderlicher Ausbau der Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung

### 10. Bodenordnung

Der Vorhabenträger besitzt die Verfügungsberechtigung über sämtliche Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Daher sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden an die Stadt Essen übertragen.

### 11. Kosten

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere auch für den Umbau des Knotenpunktes Bachstraße/Ringstraße/Planstraße, werden insgesamt durch den Vorhabenträger übernommen.

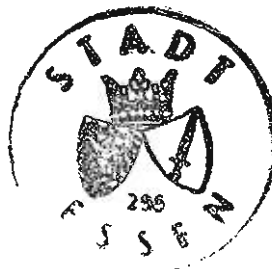
Aufgestellt:

Essen, 26.04.2002  
atelier stadt und haus

  
del Vecchio

Geschäftsbereich Planen und Bauen

  
Best  
Geschäftsbereichsvorstand 6



Amt für Stadtplanung

  
Franke  
Amtsleiter