

## 1.Ausfertigung

### STADT ESSEN

### - AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG -

---

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/00 "Schwarze Straße"

Stadtbezirk V, Stadtteil: Altenessen-Süd

#### Begründung <sup>\*)</sup> zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

\*) Stand: § 10 Abs. 1 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>
1. <b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
2. <b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
3. <b>Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen</b>	<b>4</b>
4. <b>Infrastrukturelle Situation</b>	<b>5</b>
5. <b>Städtebauliches Planungskonzept</b>	<b>6</b>
6. <b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
6.1 <b>Reines Wohngebiet</b>	
6.2 <b>Erschließung</b>	
6.3 <b>Grünordnung</b>	
6.4 <b>Altlasten / Immissionsschutz</b>	
6.5 <b>Hinweise / Kennzeichnungen</b>	
7. <b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
8. <b>Bodenordnung</b>	<b>11</b>

## 1. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### Einleitungsantrag

Die Becker-Thelen GbR, Essen, hat als Vorhabenträger 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. Der Vorhabenträger verfügt über das betroffene Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

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

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. 3.520 qm und liegt östlich des Zentrums von Altenessen im Stadtteil Altenessen Süd, Gemarkung Altenessen, Flur 23. Es erfasst die Flurstücke 95, 98, 100, 270, 402 sowie 403 mit dem derzeit ungenutzten Büro- und Betriebsgebäude einer Dachdeckerei.

Es wird begrenzt durch:

- die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung Schwarze Straße 5 – 11 im Norden und Westen,
- die Kleingartenanlage im Osten,
- die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung an der Schwarzen Straße 27a – 29c im Süden,
- die östliche und nördliche Grenze des Gebäudes Schwarze Straße 17 im Südwesten,
- die Schwarze Straße im Westen.

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schwarze Straße“ stellt auch gleichzeitig den Bezugsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dar.

### Planungsanlass

Für die derzeit ungenutzte Fläche der ehemaligen Dachdeckerei östlich der Schwarzen Straße in Essen-Altenessen wird eine Nachfolgenutzung durch Überplanung für eine Einfamilienhausbebauung angestrebt. Diese Zielsetzung des Vorhabenträgers 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 Wohnraumversorgung geleistet werden.

### **Planungsziele**

Neben dem oben beschriebenen grundsätzlichen Entwicklungsziel umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan die folgenden Zielsetzungen:

1. Realisierung von 12 II- geschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss in Form von Reihenhäusern
2. Realisierung eines Kleinkinderspielplatzes
3. Erschließung des neuen Baugebietes durch beruhigte Mischverkehrsflächen mit Anbindung an die Schwarze Straße.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung, wie sie im wirksamen Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt sind. Der GEP stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Allgemeinen Wohnsiedlungsbereich“ dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Darstellung von Wohnbauflächen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines reinen Wohngebietes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

Verbindliches Planungsrecht besteht für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht, allerdings befindet sich das Plangebiet im Bereich eines allgemeinen Aufstellungsbeschlusses.

## **3. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen**

### **Städtebauliche Prägung**

Das Plangebiet liegt im Mittelpunkt des Stadtteils Altenessen im Norden des Essener Stadtgebietes.

Es befindet sich als Hinterlandbebauung im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung der Schwarzen- und der Stauderstraße. Ein Großteil der Plangebietsflächen wird heute noch von dem eingeschossigen Gebäude der ehemaligen Dachdeckerei sowie von kleineren Nebengebäuden eingenommen. Die Bebauung im näheren Umfeld entlang der umgebenden Straßen ist durch Wohngebäude mit geneigten Dächern geprägt. Südlich der ehemaligen Parkplatzfläche an der Schwarzen Straße, die ebenfalls überbaut werden soll, schließt eine II-III-geschossige Gründerzeitbebauung an. Das unmittelbar angrenzende Gebäude Schwarze Straße Nr. 17 hat in dem zum Plangebiet ausgerichteten Giebel Fenster und die Eingangstür. Daher soll mit der Planung ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zum vorhandenen Gebäude gewährleistet werden. Nördlich der Parkplatzfläche schließt eine III-geschossige Bebauung der 60-er oder 70er- Jahre an. Die Gebäude stehen traufständig zu den Straßen.

Östlich grenzt an das Plangebiet eine Kleingartenanlage im verbleibenden Blockinnenbereich bis zur Bebauung an der Rahmstraße an.

### **Grünbestand / Freiflächen**

Das Grundstück weist momentan einen hohen Versiegelungsgrad auf. So werden ca. 840 m<sup>2</sup> (24 %) der Grundstücksfläche von den Gebäuden der ehemaligen Dachdeckerei und weitere 1700 m<sup>2</sup> (48 %) von den Erschließungs- und Parkplatzflächen beansprucht. Damit ergibt sich ein Gesamtversiegelungsgrad von ca. 72 %. Die verbleibenden Freiflächen weisen augenscheinlich nur eine geringe Struktur- und Artenvielfalt auf. Allerdings befinden sich im Planbereich, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen, ca. 12 Laubbäume, die teilweise unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen.

Nach der Realisierung der Bebauung verbleiben im Plangebiet ca. 1400 m<sup>2</sup> (ca. 40 %) an unversiegelten Flächen.

Auf die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird verzichtet, da kein nennenswerter Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Zudem wird durch die Entsiegelung von Flächen sowie die Anlage von Garten- und Grünflächen eine höhere ökologische Wertigkeit des Plangebietes erreicht.

Unmittelbar an das Plangebiet führt ein Grünzug mit einer Fuß- und Radwegeverbindung auf einer ehemaligen Bahntrasse vorbei. Über diesen Weg ist eine gute Verbindung zum Kaiser-Wilhelm-Park und den Freiflächen im Bereich des Rhein-Herne-Kanals gegeben.

## **4. Infrastrukturelle Situation**

### **Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Schwarze Straße gesichert. Über diese Straße und im weiteren Verlauf die Stauderstraße ist der Anschluss an das innerstädtische Hauptstraßennetz gewährleistet und der Standort an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

In der Stauderstraße befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 150/170 (Steele/Altenessen/Borbeck). Weiterhin ist im Bereich der Wilhelm-Nieswandt-Allee eine Haltestelle der Linie 111 vorhanden, über die eine direkte Anbindung an den ÖPNV-Verknüpfungspunkt Bahnhof Altenessen gegeben ist. Damit ist eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

### **Schulen**

In einem Umkreis von teilweise weniger als 500 Metern sind Grund- und weiterführende Schulen an der Rahmstraße, der Stankeitstraße und der Altenessener Straße zu erreichen.

### **Technische Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und ggf. Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen. Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung soll wie bisher auch über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der Schwarze Straße erfolgen.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen, da es sich bei dem Grundstück nicht um eine erstmalig bebaute Fläche handelt und entsprechende Flächen für Versickerungsanlagen nicht zur Verfügung stehen. Zudem wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung festgestellt, dass die auf dem Grundstück anstehenden Böden für eine Versickerung weitgehend ungeeignet sind.

### **Sonstige Infrastruktureinrichtungen**

In ca. 500 Meter Entfernung ist das Zentrum von Altenessen zu erreichen. Dort sind weitere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu finden.

## **5. Städtebauliches Planungskonzept**

### **Bebauung**

Im Plangebiet sollen auf der Fläche der ehemaligen Dachdeckerei insgesamt 12 Einfamilienhäuser als Reihenhäuser errichtet werden. Dabei sollen die Reihenhäuser im westlichen und südlichen Planbereich jeweils 3 Hauseinheiten aufweisen. Im östlichen Bereich wird ein Gebäude, bestehend aus 6 Hauseinheiten, entstehen.

Eine Gebäudeeinheit soll die Flucht der vorhandenen Bebauung entlang der Schwarzen Straße aufnehmen und traufständig entlang der Straße gebaut und auch von dort erschlossen werden. Die übrigen Gebäude sind im Innenbereich vorgesehen und werden durch eine neue Stichstraße erschlossen. Die Eingangsseiten der Gebäude sind zu dieser Straße bzw. dem von ihr gebildeten Platzbereich ausgerichtet, so dass die Gartenflächen im rückwärtigen Bereich an die Grünfläche der Kleingartenanlage angrenzen.

Es ist vorgesehen, die Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach zu errichten. Allerdings werden die Gebäude eine Traufhöhe von ca. 4,5 m aufweisen, so dass optisch ein eingeschossiges Erscheinungsbild erreicht wird.

### **Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße, die an die Schwarze Straße angebunden wird. Die Straße soll einen Querschnitt von 5,50 m erhalten, um einerseits den Begegnungsverkehr von PKW, andererseits das Ausfahren aus den vorhandenen und geplanten Garagen zu ermöglichen.

Die Straße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist die Anlage von 4 öffentlich zugänglichen Parkplätzen vorgesehen, so dass insgesamt je 3 Hauseinheiten ein Besucherstellplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Die privaten Parkmöglichkeiten werden überwiegend auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Je Hauseinheit ist die Errichtung mindestens einer Garage vorgesehen. Darüber hinaus wird für den Großteil der Gebäude, in der Regel unmittelbar vor der Garage, ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Für die Mittelhäuser der Bebauung im östlichen Planbereich werden die Parkmöglichkeiten als Garagen oder Carports bzw. Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite dargeboten.

Im nördlichen Planbereich ist die Anlage von 2 Garagen vorgesehen, die über die vorhandene Stichverbindung von der Stauderstraße (Flurstück 411) aus erschlossen werden. Diese Zufahrt befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers, daher ist die Erschließung sichergestellt.

### **Begrünung**

Die Begrünung des Plangebietes wird im wesentlichen durch die Anlage von Gartenflächen und die Schaffung einer privaten Grünfläche bestimmt. Diese dient einerseits als Kleinkinderspielplatz, andererseits bietet sie einen Kommunikations- und Aufenthaltsort für die Siedlung. Zusammen mit den festgesetzten Baumpflanzungen und den Erhalt von Einzelbäumen wird eine angemessene Begrünung des Plangebietes erreicht.

Im südlichen Planbereich müssen zur Realisierung der Planung Bäume gefällt werden. Für diese werden im Bereich der Erschließungsstraße teilweise entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen. Sofern weitere Bäume gefällt werden müssen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen, sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens Ersatzpflanzungen vorzunehmen bzw. Ausgleichszahlungen zu leisten.

## **6. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Reines Wohngebiet**

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Für die Neubebauung sollen Eigenheime in Form von Reihenhäusern entstehen.

Es ist nicht vorgesehen, dass sich in den Baugebieten ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen. Diese sind in ausreichendem Umfang im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Da es sich bei dem Bebauungsplan zudem um ein konkretes Bauvorhaben handelt, das die Realisierung von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden vorsieht, werden die Baugebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das reine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt. Die Festsetzung der GFZ liegt damit unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Bebauung Rechnung getragen; ferner werden gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet. Für die reinen Wohngebiete wird die Bauweise daher entsprechend der städtebaulichen Konzeption auf eine offene Bauweise beschränkt, innerhalb der nur Doppelhäuser und Hausgruppen als zulässig festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Neubebauung eine Tiefe von max. 14,0 m auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 1,5 m.

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

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Beschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil werden in den Baugebieten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen verwiesen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

## **6.2 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung an die Schwarze Straße gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Privatstraße, die neben der Erschließungsfunktion durch die Ausbildung eines zentralen Platzes und durch das Anpflanzen von Bäumen auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen bietet. Die Straße soll im Privatbesitz verbleiben und als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten Wohnbebauung sollen die vorgesehenen Erschließungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (z.B. Stadtwerke Essen, RWE Energie, Dt. Telekom) festgesetzt werden. Die Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Essen.

## **6.3 Grünordnung**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünfläche, für die kein direkter öffentlicher Zugang besteht, soll als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden. Da hier die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen ist, soll sie darüber hinaus mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Typ C“ festgesetzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollen darüber hinaus die vorhandenen Bäume im westlichen Plangebiet erhalten und in die Grünfläche einbezogen werden. Die Bäume werden entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin werden je eine Birke und eine Esche an der östlichen Plangebietsgrenze sowie eine Birke im südlichen Planbereich als zu erhalten festgesetzt.

Als Ersatz für die Beseitigung von Bäumen innerhalb des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zwei Laubbäume zu pflanzen sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Um den Charakter der festgesetzten privaten Grünfläche nicht übermäßig zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Garagen und Carports, die unmittelbar an die Grünfläche angrenzen, zu begrünen sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Weitergehende Regelungen hinsichtlich der Art der Bepflanzungen werden in den vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Als weitere Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege in dem neuen Wohngebiet ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Aufgrund der Verringerung des Versiegelungsgrades und der Anlage von Grün- und Gartenflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## **6.4 Altlasten / Immissionsschutz**

### **Verwendung emissionsarmer Brennstoffe**

Aufgrund der Lage in der Emscherniederung ist das Plangebiet Teil eines Kaltluftsammegebietes mit der Gefahr von Schadstoffanreicherungen in der bodennahen Atmosphäre während der sich häufig ausbildenden nächtlichen Bodeninversionen. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ausgeschlossen, um den damit verbundenen Schadstoffausstoß zu unterbinden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Die genannten Brennstoffe sind nur dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H). Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

### **Altlasten**

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine ehemalige Dachdeckerei, die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Ordnungs-Nr. 1.897 geführt wird. Der Vorhabenträger beauftragte daher im Juli 2000 das Gutachterbüro Dipl.-Ing. H. Peterssen-Borstel aus Oberhausen mit der Ausarbeitung einer Gefährdungsabschätzung für den Standort der Dachdeckerei, deren Ergebnisse als Gutachten vorgelegt wurden. Im Rahmen der Untersuchung wurden eine zwischen 0,5 und 0,9 m mächtige Anschüttung vorgefunden.

Im Rahmen von chemischen Untersuchungen wurden für die Anschüttungen erhöhte Werte für Schwermetalle (Blei, Zink, Cadmium) festgestellt. Aufgrund dieser, vor allem im östlichen Planbereich, festgestellten Schwermetallbelastungen wird eine Beprobung des Bodenaushubes zur Festlegung der Zuordnungswerte nach LAGA unter Berücksichtigung der BBodSchV erforderlich. Bei Vorliegen weiterer Ergebnisse wird unter Beteiligung der zuständigen Fachämter entschieden, ob und in welchem Umfang im Bereich der vorgesehenen Freiflächen ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss.

Diese Anforderungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor Satzungsbeschluss gesichert.

In den Entwurf des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aufgenommen.

## 6.5 Hinweise / Kennzeichnungen

### Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodendenkmalen
- Baumschutzsatzung der Stadt Essen
- Dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten.

### Kennzeichnungen

Aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigung wird das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

## 7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeitsprüfung

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

### Verkehr und Technische Infrastruktur

- Erschließung des Baugebietes durch die Anbindung an die Schwarze Straße, verbunden mit einer geringfügigen und verträglichen Zunahme des Fahrverkehrs.
- Gegebenenfalls erforderlicher Ausbau der Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung.

### Begrünung

- Intensivierung der Begrünung im inneren Bereich des Plangebietes durch die Anlage von Gartenflächen und einer privaten Grünfläche im Vergleich zu den bisherigen versiegelten Flächen und den strukturarmen Rasenfreiflächen.
- Anpflanzen von 2 Einzelbäumen im Bereich der Erschließungsstraße.
- Erhalt von insgesamt 5 Einzelbäumen im Planbereich.

### Wasser- und Bodenhaushalt

- Mit der Überplanung der ehemaligen Dachdeckerei durch eine Einfamilienhausbebauung mit Gartenbereichen und der Anlage einer Grünfläche wird sich der Anteil der bisher versiegelten Bodenflächen verringern.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig, da sich die betroffenen Grundstücke ausschließlich in der Verfügungsberechtigung eines privaten Eigentümers befinden. Nach Realisierung der Baumaßnahmen werden die Einzelgrundstücke in die Hand privater Einzeleigentümer übergehen. Die Fläche der Straße und der privaten Grünfläche wird in privatem Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Geschäftsbereich  
Planen und Bauen



Best  
Geschäftsbereichsvorstand



Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung



Franke  
Amtsleiter