

Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Nr. 6/01 „Ramers Kamp“

Stadtbezirk: VI

Stadtteil: Stoppenberg

Begründung

Fassung vom **22.04.2002**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 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 Bauordnung



STADT
ESSEN

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Planungsrechtliche Situation	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Bebauungspläne	5
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	5
IV. Bestandsbeschreibung	6
1. Städtebauliche Situation	6
2. Verkehr	6
3. Infrastruktur	7
4. Entwässerung	7
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
6. Immissionsschutz	7
V. Planinhalte	8
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1 Art der baulichen Nutzung (<i>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</i>)	8
1.2 Maß der baulichen Nutzung (<i>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</i>)	8
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	9
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	9
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	9
1.6 Natur und Landschaft	10

1.7	Immissionsschutz	10
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	11
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW	11
3.	Hinweise	11
3.1	Städtebauliche Verträge	11
3.2	Städtische Satzungen	11
3.3	Gutachten	11
3.4	Kampfmittel	11
VI.	Städtebauliche Kenndaten	12
VII.	Umweltbericht	13
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	13
2.	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	13
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	13
3.1	Schutzgut Mensch	13
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	14
3.3	Schutzgut Boden	15
3.4	Schutzgut Wasser	15
3.5	Schutzgut Luft	16
3.6	Schutzgut Klima	16
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	17
5.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	17
VIII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	19
IX.	Kosten und Finanzierung	19

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ramers Kamp befindet sich im Ortsteil Stoppenberg, Gemarkung Stoppenberg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 1: 30, 32, 350, 351, 352 mit insgesamt ca. 1,35 ha.

Der V+E-Plan umfasst außer den privaten Grundstücken auch den bisher schon befahrbaren Teil der Straße Ramers Kamp in einer Länge von etwa 110 m.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch das Grundstück der Neuapostolischen Kirchengemeinde und die rückwärtige Grundstücksgrenze der Häuser Nr. 55 und 57 an der Philippsstraße.
- im Norden durch die neue Baulanderschließung „An der Hütung“, die südlichen Grundstücksgrenzen der bisher nicht bebauten Grundstücke 426,428, 434, 407.
- im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Häuser Nr. 165, 167, 169 und 173. An der Josef-Hoeren-Straße.
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzung Ramers Kamp. An der Einmündung Ramers Kamp verläuft die Plangrenze um 3 m nach Süden versetzt parallel zur Straßenbegrenzungslinie über ein städtisches Grundstück.

Der Geltungsbereich ist in der zur Satzung gehörenden Plandarstellung als graues Band geometrisch eindeutig festgesetzt.



II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Den Zielen der Regional- und Landesplanung steht die geplante Wohnbebauung nicht entgegen. Der Gebietsentwicklungsplan GEP stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar.

Das Struktur- und Handlungskonzept zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Essen-Stoppenberg Nord / Zollverein (Zielkonzept) von April 1996 sieht für diesen Bereich eine Wohnbebauung vor.

3. Bebauungspläne

Nördlich angrenzend liegt der Bebauungsplan 4/95 „Phillipstraße/Josef-Hoeren-Straße“, der in einem Teilbereich vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan überdeckt wird.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk VI hat am 21.03.2001 und der Ratsausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 05.04.2001 den Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach einer zweiwöchigen Ausstellung am 28.05.2001 in der Grundschule an der Rahmstraße durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung hat ergeben, dass die Bevölkerung der Planung nicht ablehnend gegenübersteht.

2. Entwicklungsziele

Der Vorhabenträger, die Invest-Bauträger GmbH Essen beabsichtigt aufgrund des vom Land NW anerkannten Bedarfs, 43 Einfamilienhäuser in der Form von Reiheneigenheimen und Doppelhäusern in kostengünstiger und flächensparender Bauweise mit Niedrigenergiestandard, teils im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Tätige Mithilfe durch die Käufer zur Einsparung von Kapital wird möglich sein. Bei der Eigenleistung sollen die Käufer durch den Bauträger fachlich beraten und unterstützt werden.

Durch die Neubebauung soll an dieser Stelle eine Verbesserung des sozialen Umfeldes und eine Aufwertung der vorhandenen Bebauung erreicht werden.

Durch eine gestalterisch hochwertige Bebauung wird die Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung und die Integration und Abrundung im Zusammenhang mit den nördlich des Plangebietes entstandenen und entstehenden Wohngebieten erreicht.

Sowohl durch die Art und Größe der Wohnungen wie auch durch die Gestaltung der privaten Gärten, der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und sonstiger öffentlicher Freiräume entsteht ein familien- und kinderfreundliches Wohnumfeld.

Durch das Angebot preiswerten Wohnraumes im Grünen soll der Abwanderung von Essener Bürgern an den Rand des Ruhrgebietes entgegengewirkt werden.

Die erforderliche äußere und innere Erschließung durch Verkehr und Versorgung soll auf privater Basis ohne Inanspruchnahme städtischer Mittel durchgeführt werden.

Durch den Niedrigenergiestandard der Wohnhäuser wie auch durch die Verpflichtung auf die Nutzung ausschließlich leitungsgebundener emissionsarmer Energie soll ein Beitrag zur Luftverbesserung geleistet werden.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Stadtbezirk VI im Stadtteil Stoppenberg, nahe der Grenze zu Altenessen. Das Gebiet nördlich der Köln-Mindener-Bahn, gegenüber der stillgelegten Kokerei der Zeche Zollverein, ist großräumig geprägt von gemischten Wald- und landwirtschaftlichen Flächen sowie eingestreuten Siedlungsbereichen.

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Im Süden befindet sich das Gelände der ehemaligen Schule am Graitengraben, die z.Zt. als Asylantenheim dient, sowie eine regelmäßig von Vereinen genutzte Turnhalle. Östlich, jenseits der Josef-Hoeren-Straße erstrecken sich ausgedehnte Freiräume mit Wald und Brachland.

Das Baugebiet wird erschlossen von der Straße Ramers Kamp, die den Anschluss zur Josef-Hoeren-Straße herstellt und nach Westen als Fuß- und Radweg weitergeführt wird. Der Ausbau des Ramers Kamp wird vom Vorhabenträger übernommen. Er dient der Erschließung des neuen Wohngebietes.

Das Plangebiet weist von Nord nach Süd einen Höhenunterschied von fast 5 m auf, das entspricht einem Gefälle von 5–6%.

Das Gelände wurde bereits vor etwa einem Jahr geräumt. Bis dahin wurde es in Form von unregelmäßigen Kleingärten (auch als Grabeland bezeichnet) genutzt. Der Oberboden ist von Schutt- und Müllablagerungen und von Fundamenten verfallener Gartenhäuser durchsetzt. Die Randbereiche des Geländes sind von Gehölzen gekennzeichnet, die ein weites Artenspektrum aufweisen.

Bebaute Grundstücke befinden sich nicht im Plangebiet.

2. Verkehr

Die äußere Anbindung an den Verkehr ist gut. Parallel zur Köln-Mindener-Bahn verläuft die Köln-Mindener Straße, die in Ost-West Richtung eine Verbindung herstellt zwischen den Stadtteilen Katernberg und Altenessen-Süd. Die Anbindung in Nord-Süd Richtung ist gegeben durch die Josef-Hoeren-Straße und eine Fußgängerbrücke über die Köln-Mindener Bahngleise nach Stoppenberg. Das Fernstraßennetz ist über die zukünftige A52, Anschlussstelle in Altenessen-Süd in 1200 m oder die A42 direkt in etwa 2000 m Entfernung zu erreichen.

Eine Haltestelle der Buslinie 183 zum Katernberger Markt befindet sich unmittelbar am Planungsgebiet. Ebenfalls sind die Buslinien 150 und 170 gut erreichbar, so dass den Belangen des ÖPNV nach § 1 (5) Abs. 8 BauGB besonders Rechnung getragen wird.

Über die anschließenden Grün- und Waldflächen bestehen gute Rad- und Fußwegeverbindungen zu den benachbarten Wohngebieten wie auch zu den Versorgungseinrichtungen, insbesondere zur Grundschule an der Rahmstraße.

3. Infrastruktur

Die öffentliche und private Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und sonstigen Einrichtungen ist gewährleistet.

Der Siedlungsschwerpunkt mit Standortprogramm (STOP) Altenessen befindet sich im fußläufigen Bereich von etwa 15 – 20 min. vom Wohngebiet. Kindergärten, Schulen, kirchliche sowie Sporteinrichtungen sind im Umkreis von etwa 500 m zu erreichen.

4. Entwässerung

Bei den Rammkernuntersuchungen des Bodengutachters wurden klopfnasse und zum Teil nasse Bereiche erschlossen. Die Grundwasserflurabstände betragen Mitte Juni 2001 zwischen minimal 2,27 m im Süden und maximal 3,98 im Norden des Plangebietes. Eine generelle Fließrichtung von Nord nach Süd mit einem Gefälle von 5% wurde festgestellt.

Der vom Gutachter geschätzte höchste Grundwasserstand von 1,20 m über dem derzeit gemessenen wurde vom Amt für Umweltschutz auf der Grundlage einer langjährigen Messreihe (Zeitraum 1975-2000) bestätigt. Da auch im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen sehr niedrige Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt wurden, ist der Untergrund für eine Versickerung der Wässer aus der Dachflächenentwässerung als nicht geeignet zu bewerten (Stadt Essen, Amt für Umweltschutz).

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der größte Teil der Fläche wird von Grabeland mit den entsprechenden Zierarten eingenommen. Neben Obstbäumen und standorttypischen Gehölzarten stocken viele typische Gartenpflanzen auf der Fläche, wie z.B. Flieder, Scheinzypressen, Tannen und Fichten. In den Randbereichen des Plangebietes dominieren heimische Laubbäume wie Birke, Esche und Bergahorn.

6. Immissionsschutz

Das großräumig vorherrschende Klima wird durch die Windrichtung SW bestimmt. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 850-900 mm/Jahr, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,0-9,5 °C

Für das Plangebiet ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen das Klimatop „Grünflächen-/Parkklima“ ausgewiesen. Charakteristische Merkmale dieses Klimatops sind geringe Temperaturschwankungen, die Produktion von Feuchte, die Dämpfung des Windfeldes sowie ein positives Bioklima. Mit zunehmender Bebauung findet sowohl nördlich als auch westlich des Plangebietes der Übergang zum Stadtrandklima statt. Östlich des Plangebietes erstrecken sich ausgedehnte Freiräume mit Wald und Brachland. Nach Stilllegung der Kokerei Zollverein ist nicht mehr davon auszugehen, dass das ehemals ausgewiesene Industrieklima noch von Bedeutung ist.

Die günstige mikroklimatische Ausprägung für das Wohnen ist jedoch zu relativieren wegen der Lage des Gebietes in der Emscherniederung.

Nach Stilllegung der nahen Zeche und Kokerei Zollverein liegen sowohl die Jahresmittelwerte als auch die Mittelwerte der max. Monatsbelastung bezogen auf den Staubbiederschlag auf einem mittleren Niveau und bezüglich aller gemessenen Schadstoffe deutlich unter den Grenzwerten nach TA Luft.

Das kommunale Entwicklungsziel hinsichtlich der Herabsetzung des Staubbiederschlags auf 40% des Immissionswertes der TA-Luft wurde jedoch bis zu den letzten verfügbaren Messwerten von 1999 in dem zu betrachtenden Bereich noch nicht erreicht.

Eine Lärmquelle im Einwirkungsbereich des Wohngebietes könnte allenfalls die vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung auf der Josef-Hoeren-Straße darstellen. Allerdings weist der Flächennutzungsplan der Stadt Essen die Josef-Hoeren-Straße mit einer Verbindung über die Köln-Mindener-Bahn zur Straße Großwesterkamp als Hauptverkehrsstraße aus. Eine konkrete Planung oder Realisierung ist jedoch nicht mehr zu erwarten.

Durch die geschlossene mehrgeschossige Bebauung entlang der Josef-Hoeren-Straße kann angenommen werden, dass die Orientierungswerte nicht überschritten werden.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt mit Bereichen für Hausgruppen und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise.

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

1.2.1 Zulässige Grundfläche (*§ 19 BauNVO*)

Im reinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (*§ 20 BauNVO*)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche (*§ 20 BauNVO*)

Im reinen Wohngebiet wird eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstwert festgesetzt.

1.2.6 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21 BauNVO) hier nur, wenn die Festsetzung das Maß der Nutzung betrifft

Die im Plangebiet festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (private Grünflächen, Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze) sind anteilig den Grundstücksflächen hinzuzurechnen.

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

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes werden Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Die Festsetzung von Hausgruppen erfolgt aus Kostengründen sowie aus energetischen Gründen.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eindeutig durch Baugrenzen festgesetzt.

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

1.4.1 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt. Ausnahmsweise zulässig sind Gartenhäuser oder Geräteschuppen aus Holz mit flachem Dach (Dachneigung $\leq 10^\circ$) mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm in den hierfür festgesetzten Flächen.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Erforderliche Stellplätze werden als Garagen/Stellplatz auf den Grundstücken oder den dafür vorgesehenen Flächen als Carport/Stellplatz festgesetzt.

1.4.3 Gemeinschaftsanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Gemeinschaftsstellplätze, Carportanlagen und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsflächen und Garagen zulässig. Die Nutzung ist den einzelnen Bauflächen durch Festsetzung zugeordnet.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die innere Erschließungsstraße des Plangebietes dient ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr und wird als verkehrsberuhigt festgesetzt.

Der Ramers Kamp und die Planstraßen „West“, „Ost“ und „Nord“ sind öffentliche Straßen, die Privatwege zu den Reihenhäusern werden mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belastet.

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

Die privaten Erschließungswege werden mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet, um die Erschließung der anliegenden Bauflächen zu sichern.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der privaten Nutzung durch die Eigentümer zugeführt wird. Darüber hinaus nimmt diese Fläche einen Teil der im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf.

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

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

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

Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern gemäß Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen und zu erhalten.

Auf jedem Einzelgrundstück mit mehr als 190 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In den Baugebieten dürfen Holz, Kohle und Heizöl für Raumheizung und für Prozesswärme nicht verwendet werden.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung der o.g. Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW *(§ 86 BauO NW)*

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

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen oder alternativ: in die Carports oder Gartenhäuser zu integrieren oder an die Gebäude anzufügen.

3. Hinweise

3.1 Städtebauliche Verträge

Regelungen zu Realisierung und Kostentragung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen sind in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Bauträger enthalten. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu schließen.

Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen sollen in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Bauträger getroffen werden.

3.2 Städtische Satzungen

z.B. Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Entwässerungssatzung,...

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen“ (Neu) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001).

Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 BauONW bei Errichtung von Wohnungen bereitzustellen 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 10.09.1997).

3.3 Gutachten

vorhanden

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom August 2001
Dipl.-Ing. Dipl.-Ökol. Ingolf Hahn, Frohnhauser Str. 95, 45143 Essen
- Chemische Bodenuntersuchungen und Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit vom 10. Juli 2001
Günster + Partner, Bergmannstr. 9, 45886 Gelsenkirchen

3.4 Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung war negativ. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Werden Kampfmittel gefunden ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen. Die Probebohrungen sind durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. Der Kampfmittelräumdienst ist in diesem Falle umgehend über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	13500,00	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	9080,00	qm
Öffentl. Erschließung	3180,00	qm
Privatstraßen und -wege	630,00	qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	3200,00	qm
Geschossfläche	6400,00	qm
Durchschnittl. (GFZ) städtebaulicher Wert	0,7	
Private Grünfläche	625	qm
Anzahl der Doppelhäuser	12	
Anzahl der Reihenhäuser	31	
Einstellplätze	44	
Besucherparkplätze	20	

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

u.a. Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 06/01 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohnquartiers bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern schaffen. Im ca. 1,35 ha umfassende Plangebiet werden ca. 0,25 ha zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen. Die bisherige ungeordnete Kleingartennutzung wurde aufgegeben. Den bisherigen Nutzern wurde in einer nahegelegenen Kleingartenanlage entsprechende Ersatzgrundstücke angeboten.

Die durch die Planung betroffenen Umweltbereiche sind im Rahmen einer ausführlichen Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht worden. Nachfolgend werden die Ergebnisse im einzelnen aufgeführt.

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

Der größte Teil der Fläche wird von Grabeland mit den entsprechenden Zierarten eingenommen. Neben Obstbäumen und standorttypischen Gehölzarten stocken viele typische Gartenpflanzen auf der Fläche, wie z.B. Flieder, Scheinzypressen, Tannen und Fichten. In den Randbereichen des Plangebietes dominieren heimische Laubbäume wie Birke, Esche und Bergahorn.

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen

z.B. Umsiedlung der Wohnbevölkerung, Verlagerung von Gewerbebetrieben

Das Gelände wurde bisher in Form von unregelmäßigen Kleingärten (Grabeland) genutzt. In 2000 wurden die Pachtverträge gekündigt und mit der Räumung begonnen. Der Oberboden ist von Schutt- und Müllablagerungen und von Fundamenten verfallener Gartenhäuser durchsetzt. Die Randbereiche des Geländes sind von Gehölzen gekennzeichnet, die ein weites Artenspektrum aufweisen.

Bebaute Grundstücke befinden sich nicht im Plangebiet.

3.1.2 Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Schadstoffeintrag Luft

Belastung durch folgende Schadstoffe

Nach Stilllegung der nahen Zeche und Kokerei Zollverein liegen sowohl die Jahresmittelwerte als auch die Mittelwerte der max. Monatsbelastung bezogen auf den Staubbiederschlag auf einem mittleren Niveau und bezüglich aller gemessenen Schadstoffe deutlich unter den Grenzwerten nach TA Luft.

Das kommunale Entwicklungsziel hinsichtlich der Herabsetzung der Staubbiederschlags auf 40% des Immissionswertes der TA-Luft wurde jedoch bis zu den letzten verfügbaren Messwerten von 1999 in dem zu betrachtenden Bereich noch nicht erreicht.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die gesamte Fläche wurde als Grabeland genutzt, wodurch viele Zierarten vorkommen. Neben einigen ursprünglich standorttypischen Arten stocken viele typische Gartenpflanzen auf der Fläche. In den Randbereichen des Plangebietes dominieren heimische Laubbäume. Die Vegetation zeigt starke Abweichungen von der als Maßstab geltenden heutigen potentiellen natürlichen Vegetation. Die gesamte Fläche ist durch Müll- und Schuttablagerungen gekennzeichnet und mit verfallenen Gartenhäuschen und deren Fundamenten durchsetzt.

Der Biotoptyp Grabeland besitzt aufgrund der regelmäßigen Pflegeeingriffe und Störungen nur eine verhältnismäßig geringe Bedeutung für die Biotopfunktion.

Das neue Baugebiet schließt eine Lücke zwischen vorhandener Bebauung, bildet gegenüber der Landschaft einen klaren Abschluss und rundet damit eine vorhandene ungeordnete Streubebauung ab.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen

- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

- dauerhafte Begrünung und Erhaltung der nicht bebaubaren und für die Bebauung nicht erforderlichen Flächen von Baugrundstücken.
- Pflanzung von 58 Einzelbäumen sowie Pflanzung von Gehölzstreifen bzw. Hecken im Bereich der privaten Grünfläche.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge, Garagenzufahrten und der Gemeinschaftsstellplätze durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Begrünung von Flachdächern und Garagen
- Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebiets in direktem räumlichen Zusammenhang südlich des Plangebietes. Hier wird angrenzend an die Ersatzaufforstung für den Waldverlust im VEP Graitengraben eine Obstwiese angelegt.

Die vorgenannten Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag konkretisiert und z.T. als Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt oder sind im noch zu schließenden Durchführungsvertrag verbindlich vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

3.3 Schutzgut Boden

Versiegelung und sonstige Umnutzungen, Bodenbeschaffenheit (Wasser-, Sauerstoff-, Nährstoffgehalt), Schadstoffanreicherungen, Bodenverunreinigungen, Ertragsfähigkeit für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

Der anstehende Bodentyp ist eine Pseudogley-Braunerde, zum Teil podsoliert, aus Sandlöß (Geologisches Landesamt 1984). Sie ist stellenweise mit einer Aufschüttung aus Ziegel, Schlacke und Asche mit einer Mächtigkeit von 2,25 m überdeckt (Günster und Partner 2001).

Die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete und auch für Kinderspielflächen werden laut Bericht des Ingenieurbüros Günster + Partner in keinem geprüften Parameter erreicht. Auch die Anschüttungsmaterialien (Ziegel, Schotter, Asche) in einer der 13 Rammkernsondierungen waren organoleptisch unauffällig. Auf der Grundlage der Mischproben für den Oberboden ergeben sich Zuordnungen zu den Deponieklassen LAGA 1,2 und in einem Fall LAGA 2. damit ist die Wiederverwertung des Bodens unter Einschränkung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser gegeben.

Bei den Rammkernuntersuchungen des Bodengutachters wurden klopfnasse und zum Teil nasse Bereiche erschlossen. Die Grundwasserflurabstände betragen Mitte Juni 2001 zwischen minimal 2,27 m im Süden und maximal 3,98 im Norden des Plangebietes. Eine generelle Fließrichtung von Nord nach Süd mit einem Gefälle von 5% wurde festgestellt.

Der vom Gutachter geschätzte höchste Grundwasserstand von 1,20 m über dem derzeit gemessenen wurde vom Amt für Umweltschutz auf der Grundlage einer langjährigen Messreihe (Zeitraum 1975-2000) bestätigt. Da auch im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen sehr niedrige Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt wurden, ist der Untergrund für eine Versickerung der Wässer aus der Dachflächenentwässerung als nicht geeignet zu bewerten (Stadt Essen, Amt für Umweltschutz).

Die in den vorhandenen Aufschüttungen aufgrund der Bodenuntersuchungen festgestellten Kontaminierungen im Bereich des Oberbodens werden im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt oder zumindest unter Kontrolle gebracht, so dass hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch sowie bezüglich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser keine schädlichen Verunreinigungen befürchtet werden müssen. Alle Bodenbewegungen werden durch einen Fachgutachter begleitet.

3.4 Schutzgut Wasser

Der vom Gutachter geschätzte höchst Grundwasserstand von 1,20 m über dem derzeit gemessenen wurde vom Amt für Umweltschutz auf der Grundlage einer langjährigen Messreihe (Zeitraum 1975-2000) bestätigt. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der ermittelten niedrigen Durchlässigkeitswerte ist der Untergrund für eine Versickerung der Wässer aus der Dachflächenentwässerung als nicht geeignet zu bewerten. (Stadt Essen, Amt für Umweltschutz). Daher wird ein großer Teil des Regenwassers nicht dem Grundwasser sondern der Abwasserkanalisation zugeführt.

Wegen des hohen Grundwasserstandes und des zu geringen Versickerungsbeiwertes der unteren Bodenschichten ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit für das anfallende Niederschlagswasser nicht gegeben. Daher werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Das Regenwasser von den Hausdächern wird mit Verzögerung in das Kanalsystem eingeleitet
- Für die Flachdächer wird zur Verzögerung des Wasserabflusses im B-Plan eine Begrünung festgesetzt.
- Für die erforderlichen Befestigungen der Straßen, Wege etc. werden wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben.

3.5 Schutzgut Luft

Belastung durch folgende Schadstoffe

In Relation zu den TA Luft-Immissionswerten war die Belastung im Plangebiet im betrachteten Zeitraum hinsichtlich Staubbiederschlag auf einem mittleren und bezüglich der Staubinhaltsstoffe Cadmium und Blei auf einem niedrigen Niveau angesiedelt.

Im Stadtteilbereich 1, dazu gehört auch Stoppenberg, wird der Energiebedarf im Haushaltsbereich noch zu 86% durch Kohle und Öl gedeckt, so dass hohe Emissionen an Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid anfallen.

Die Häuser erhalten den Niedrigenergiestandard

Die Entstehung von Abgasen aus der Beheizung der Gebäude soll vermieden oder vermindert werden. Hierzu wird im Plan festgesetzt, nur abgasarme Energien, also keine Kohle oder Öl zu verwenden.

3.6 Schutzgut Klima

Versiegelung von Flächen (Überwärmung), Abriegelung von Belüftungsschneisen, Inversionsgefährdete Bereiche (Emissionszunahme), Beseitigung von Gehölzbeständen mit Filterfunktion

Mit der Planrealisierung ist der Verlust einer vegetationsbestandenen Freifläche verbunden. Durch die geplante Bebauung ergeben sich Erwärmung und Aufheizung von Dach- und Versiegelungsflächen, die zu „evtl. erheblichen“ Beeinträchtigungen und Veränderungen des bisher günstigen Mikroklimas führen können.

Das Verfahrensgebiet ist in der Klimafunktionskarte für die Stadt Essen als Grünflächen-/Parkklima ausgewiesen mit Übergängen zum Stadtrandklima nordwestlich. Nach Stilllegung der Kokerei Zollverein sind Einflüsse von Industrieklima weggefallen. Durch ausgedehnte Waldflächen und Brachlandbereiche östlich der Baufläche ergibt sich im Prinzip ein günstiges Mikroklima für den Wohnstandort. Die allgemeine Lage in der Emscherniederung lässt jedoch bei entsprechenden Wetterlagen andauernde Bodeninversionen mit vermindertem Luftaustausch erwarten. Da in dieser weiten Depression auch starke Emittenten ansässig sind, kann es zu hohen Schadstoffanreicherungen in der bodennahen Atmosphäre kommen. Aufgrund dieser Gegebenheit ist eine zumindest zeitweilig wirksame Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt nicht auszuschließen.

Die Klimaanalyse Essen formuliert für diesen Bereich folgende Zielaussagen:

- Starke Reduzierung der Emissionen aller Art, insbesondere der bodennahen
- Vermehrung des Baumbestandes (Filterfunktion)
- Keine dichte Bebauung
- Offenhalten von Belüftungsschneisen, vor allem aus SW (Hauptwindrichtung)
- Reduzierung von Kaltluft produzierenden Flächen wie Wiesen und Felder, dagegen Schaffung parkartiger Freiflächen.

Die aus der Planrealisierung resultierenden Beeinträchtigungen des Mikroklimas werden vermieden, vermindert und auf ein unbedingt notwendiges Maß durch folgende Maßnahmen zurückgeführt werden:

- Dauerhafte Begrünung und Pflege aller unbebauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen,
- Reduzierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß

- Begrünung der Garagen- und Carportdächer.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes sind Alternativen untersucht worden.

5. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Schaffung von 43 Einfamilienhäuser in der Form von Reiheneigenheimen und Doppelhäusern in kostengünstiger und flächensparender Bauweise mit Niedrigenergiestandard. Durch Eigenleistungen der Käufer besteht die Möglichkeit zur Einsparung von aufzubringendem Kapital. Bei den Eigenleistungen werden die Käufer durch den Bauträger fachlich beraten und unterstützt.

Durch die Neubebauung wird in diesem Bereich eine Verbesserung des sozialen Umfeldes und eine Aufwertung der vorhandenen Bebauung erreicht.

Eine gestalterisch hochwertige Bebauung trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem zukünftigen Wohnumfeld bei.

Gesamtgröße: 13500m²

Beschreibung der Umwelt:

Das Gelände wurde bisher in Form von unregelmäßigen Kleingärten (Grabeland) genutzt. In 2000 wurden die Pachtverträge gekündigt und in 2001 mit der Räumung begonnen. Der Oberboden ist von Schutt- und Müllablagerungen und von Fundamenten verfallener Gartenhäuser durchsetzt. Neben einigen ursprünglich standorttypischen Arten stocken viele typische Gartenpflanzen auf der Fläche. In den Randbereichen des Plangebietes dominieren heimische Laubbäume. Die Vegetation zeigt starke Abweichungen von der als Maßstab geltenden heutigen potentiellen natürlichen Vegetation. Bebaute Grundstücke befinden sich nicht im Plangebiet.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigung: keine

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Beseitigung von Vegetationsbeständen▪ Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ dauerhafte Begrünung und Erhaltung der nicht bebaubaren und für die Bebauung nicht erforderlichen Flächen von Baugrundstücken.▪ Pflanzung von 58 Einzelbäumen sowie Pflanzung von Gehölzstreifen bzw. Hecken im Bereich der privaten Grünfläche▪ Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge, Garagenzufahrten und der Gemeinschaftsstellplätze durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen.▪ weitestgehende Begrünung von Flachdächern und Garagen▪ Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebiets in direktem räumlichen Zusammenhang südlich des Plangebietes. Hier wird angrenzend an die Ersatzaufforstung für den Waldverlust im VEP Graitengraben eine Obstwiese angelegt.
3. Schutzgut Boden	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Flächenversiegelung <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge, Garagenzufahrten und der Gemeinschaftsstellplätze durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen.
4. Schutzgut Wasser	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Verlust von Retentionsflächen▪ Erhöhung der Abwassermenge <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ gedrosselte Einleitung von Regenwasser▪ Minimierung der versiegelten Flächen wasserdurchlässige Beläge
5. Schutzgut Luft	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Zusätzliche Luftbelastung durch die Beheizung der Gebäude <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Um zusätzliche Schadstoffbelastungen der Luft aus der Beheizung der Gebäude zu vermindern, wird bei den neuen Gebäuden auf abgasstarke Brennstoffe wie Kohle, Holz oder Heizöl verzichtet

6. Schutzgut Klima	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von vegetationsbestandenen Flächen ▪ Erhöhung der Erwärmung durch neue versiegelte Flächen <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ extensive Dachbegrünung der Garagen und Carportdächer ▪ dauerhafte Begrünung und Erhaltung der nicht überbaubaren Flächen ▪ Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ zur allgemeinen Nutzung ▪ Durchgrünung des Plangebietes mit Gehölzpflanzungen und Hecken
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung: keine

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

keine

VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 6/01 „ Ramers Kamp “ hebt in seinem Geltungsbereich alles entgegenstehende Recht, insbesondere den Bebauungsplan 4/95 „Philippstraße/Josef-Hoeren-Straße“ auf.

IX. Kosten und Finanzierung

Die Invest-Bauträger GmbH als Vorhabenträger wird Eigentümer der Flurstücke 30; 32; 350; 352 der Flur 1 mit insgesamt ca. 12.248 qm.

Der V+E-Plan umfasst außer den privaten Grundstücken auch die öffentliche Straßenparzelle Ramers Kamp.


Der Ausbau der öffentlichen Straße Ramers Kamp und der Planstraßen wird vom Investor durchgeführt. Der Übernahme durch die Stadt Essen wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Die Straße Ramers Kamp ist eine öffentliche Straße, die in Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage des Erschließungsvertrages vom Vorhabenträger ausgebaut wird. Die drei Anliegerstraßen der inneren Erschließung werden nach dem mit der Stadt abgestimmten Ausbau öffentliche Straßen. Die Besucherstellplätze an diesen drei Straßen sind Bestandteil der öffentlichen Straße. Die befahrbaren Fußwege vor den Reihenhäusern sind Gemeinschaftsflächen der Anlieger. Diese Erschließungsflächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgestattet.

Die Kosten für Ersatz und Ausgleich von Natur und Landschaft werden vom Investor und der Grundstückseigentümerin getragen. Der Ausgleich soll möglichst in der Nähe erfolgen.

Das Verfahren zur Aufstellung einer Ortssatzung soll so schnell wie möglich durchgeführt werden. Die Maßnahme soll entsprechend der Fristsetzung im städtebaulichen Vertrag zügig durchgeführt und abgeschlossen werden.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Thomas Franke
Amtsleiter



Geschäftsbereich für
Planen und Bauen



Hans – Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand