

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/02 „Schirnbecker Teiche / Sachsenring“

Stadtbezirk: VII
Stadtteil: Freisenbruch

Begründung

Fassung vom 19.12.2003

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der
Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
in der derzeit gültigen Fassung.

Vorhabenträger:



Grenzland - Bau - GmbH

Bocholder Esch 31b, 48683 Ahaus - Alstätte

Planverfasser:

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Memeler Str. 19, 42781 Haan, Tel: 02129-34 44 46

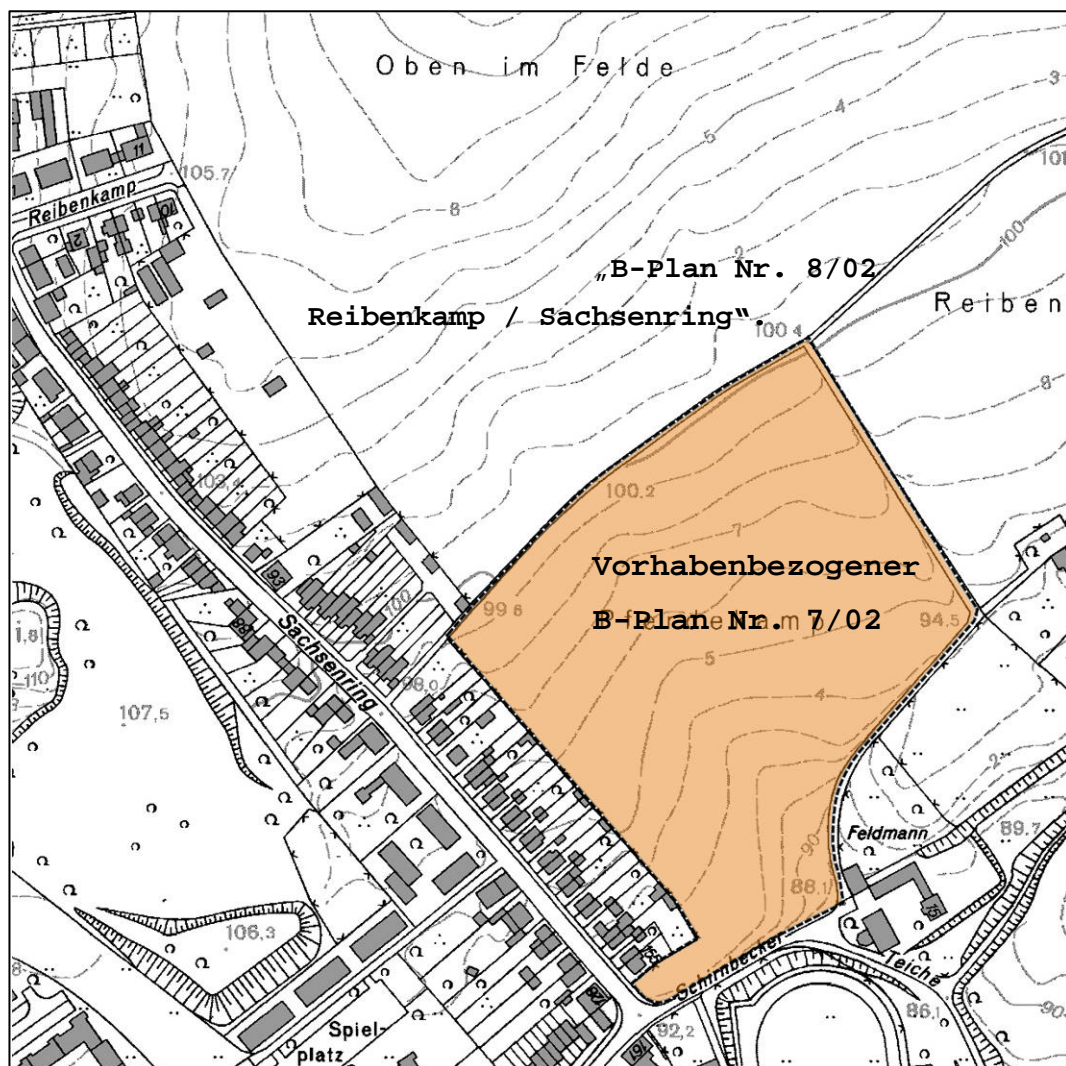
I.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
II.	ANLASS DER PLANUNG, ENTWICKLUNGSZIELE	5
III.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	7
1.	Gebietsentwicklungsplanung.....	7
2.	Landschaftsplan.....	7
3.	Flächennutzungsplan.....	7
4.	Bebauungspläne.....	7
IV.	BESTANDSBESCHREIBUNG	8
1.	Städtebauliche Situation.....	8
2.	Verkehr	8
3.	Infrastruktur.....	9
4.	Entwässerung	9
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	10
6.	Immissionsschutz.....	11
7.	Boden	13
8.	Bergbau	13
V.	PLANINHALTE.....	15
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen.....	17
1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	18
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	18
1.6	Natur und Landschaft.....	19
2.	Landesrechtliche Festsetzungen.....	22
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	22
3.	Kennzeichnung.....	23

4.	Hinweise	23
4.1	Städtebauliche Verträge	23
4.2	Städtische Satzungen	24
4.3	Gutachten	24
4.4	Umgang mit Bodendenkmälern	25
4.5	Verbleib des anfallenden Bodenaushubs	25
4.6	Kampfmittel	25
4.7	Sonstige Hinweise	26
VI.	STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	27
VII.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT	28
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan ..	28
2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	28
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	29
3.1	Schutzgut Mensch	29
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	30
3.3	Schutzgut Boden	31
3.4	Schutzgut Wasser	31
3.5	Schutzgut Luft	32
3.6	Schutzgut Klima	33
3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	33
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten .	34
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen 34	
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	34
VIII.	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	37
IX.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	38

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt im Südosten des Stadtgebietes Essens und wird in etwa begrenzt:

- im Süden durch die Straße „Schirnbecker Teiche“ und den Zufahrtsweg zum Haus Nummer 11,
- im Osten durch den vorhandenen Weg innerhalb der Ackerfläche,
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Hausnummern 155-105 des Sachsenrings,
- Im Norden durch den Zufahrtsweg zu den Gebäuden Sachsenring Hausnummer 105 A/B.



II. Anlass der Planung, Entwicklungsziele

Im Rahmen der Entwicklung von Angeboten zur mittel- bis langfristigen Verminderung von Abwanderungstendenzen will die Stadt Essen ihre Wohnbautätigkeit erhöhen. Mit der Mobilisierung von Bauland im Rahmen der Siedlungsabrundung soll der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen, insbesondere junger Familien, in das ländliche Umland, entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet bietet insgesamt sehr gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung. Hierzu zählen:

- verkehrsgünstige Lage,
- Topographie, leichter Südhang,
- kein nennenswerter Vegetationsbestand innerhalb des Plangebietes,

Es soll eine auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Bebauung mit entsprechender Grünordnung entstehen. Das Plangebiet sollte aus diesem Grund unter folgenden Zielvorgaben entwickelt werden:

- Entwicklung eines aufgelockerten und stark durchgrüntes Wohngebietes.
- Entwicklung einer sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnenden Bebauung.
- Abstimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf die örtlichen Gegebenheiten.
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anlage neuer Vegetationsstrukturen und Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Westen des Plangebietes verläuft der Sachsenring, welcher gleichzeitig auch die Anbindung an den überörtlichen Verkehr für das Baugebiet darstellt. Südlich liegt die Straße „Schirnbecker Teiche“. Im Norden und Osten grenzt die Planfläche an den freien Landschaftsraum.

Das Grundstück fällt in Süd-Ost-Richtung um ca. 10 m ab.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7/02 „Schirnbecker Teiche“ wird parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 8/02 „Reibenkamp“ entwickelt. Entsprechend wurden parallel aufeinander abgestimmte Konzepte erstellt.

Ziel war es, nicht mehr als insgesamt 180 Wohneinheiten innerhalb dieser beiden Plangebiete zu verteilen. Das Gebiet „Reibenkamp“ sollte 90-100 Wohneinheiten umfassen, das Gebiet „Schirnbecker Teiche“ dagegen nur 80-90.

Weitere Rahmenbedingungen lagen diesen Bebauungsvorschlägen zugrunde: Einfamilienhäuser sollten maximal 2-geschossig geplant werden, die Grundstücksgrößen möglichst bei mehr als 200qm liegen. Die topografischen Verhältnisse waren zu beachten wie auch die Sicherstellung einer Fußwegeverbindung zwischen den Plangebieten inklusive einer Notüberfahrt. Der Versiegelungsgrad sollte möglichst gering sein.

Für die Bürgerbeteiligung wurden je drei Konzepte zu den Plangebieten „Reibenkamp“ und „Schirnbecker Teiche“ entwickelt.

Entsprechend den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung wurde Konzept B weiterbearbeitet. Auf diese Konzeptidee wurde u.a. deswegen im Weiteren aufgebaut, weil sie sich am stärksten an die bestehenden Bebauungsstrukturen anpasst.

Das Entwurfskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientiert sich in seiner Struktur und Ausrichtung an der Bestandsbebauung am Sachsenring. Viele der vorgesehenen Gebäude sind süd- und westorientiert.

Das Plangebiet wird ausschließlich von der Straße „Schirnbecker Teiche“ aus mit Ringstraßen erschlossen. Es wird ein „grüner“ Siedlungseingang geschaffen.

Besonderer Wert wurde auf eine flächensparende Erschließung, eine geringe Versiegelung des Bodens und familienfreundliche Grundstückszuschnitte, gelegt.

Ein weiteres Entwicklungsziel ist zudem die Option für eine Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Plangebiet in das Bebauungsplangebiet „Reibenkamp“.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Gebietsentwicklungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan wird das geplante Wohngebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im Gebietsentwicklungsplan ist die an den allgemeinen Siedlungsbereich angrenzende Fläche als Regionaler Grünzug sowie als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

2. Landschaftsplan

Der östliche Teil des Plangebietes (Ausgleichsfläche) liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Essen mit der Festsetzung Landschaftsschutzgebiet „Ackerterrassen im Regionalen Grünzug C“.

3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ und „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

4. Bebauungspläne

Bis dato wird das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht schaffen und die zu überplanenden Grundstücksflächen einer Wohnbebauung zuführen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Freisenbruch an der Stadtgrenze zu Bochum und liegt in unmittelbarer Nähe der Siedlung „Bergmannsfeld“. Es grenzt an den Sachsenring. Über diese Straße sind die Läden des täglichen Bedarfs an der Bochumer Landstraße gut zu erreichen.

Die Bochumer Landstraße verbindet das Plangebiet auch mit dem nächstgrößeren Stadtteil Steele.

Der Sachsenring wird im Bereich des Geltungsbereiches geprägt durch eine I- bis II-geschossige Straßenrandbebauung (Einfamilienhäuser) mit vereinzelt III-geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Zwischen der Siedlung „Bergmannsfeld“ und dem Planungsgebiet erstreckt sich eine ausgedehnte Grünfläche. Östlich angrenzend wird die gesamte Fläche bis über die Stadtgrenze hinaus landwirtschaftlich genutzt.

Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit über die Straße „Schirnbecker Teiche“ angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist in das ÖPNV-Netz der Stadt Essen eingebunden. Die Buslinie 174 hat auf dem Sachsenring in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet einen Haltepunkt (Haltestelle „Schirnbecker Teiche“). In einem Radius von 400-500 m befinden sich weitere Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. In knapp 1 km liegt die S-Bahnhaltestelle Eiberg.

Motorisierter Individualverkehr

Die derzeitige verkehrliche Situation wurde von der Stadtverwaltung Essen am 27. Februar 2003 im betroffenen Bereich mit Hilfe von automatischen Zählgeräten über einen Zeitbereich von 24 Stunden erfasst. Danach ist im Zuge der Bochumer Landstraße

östlich des Sachsenrings mit einer Verkehrsbelastung von rd. 12.000 Kfz/24h, im Zuge des Sachsenrings mit rd. 8.500 Kfz/24h und im Bereich Schirnbecker Teiche mit rd. 1.100 Kfz/24h zu rechnen. Ergänzend dazu wurden von der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH am 11.03.2003 die Knotenpunktbelastungen am Knotenpunkt Schirnbecker Teiche/Sachsenring sowohl für die Morgenspitze als auch für die Nachmittagsspitze erfasst. Die während der Zählung durchgeführten Verkehrsbeobachtungen haben gezeigt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt trotz der abknickenden Vorfahrt im Zuge des Sachsenrings die Verkehrsabwicklung völlig problemlos erfolgt.

Die durchgeführten Leistungsnachweise zeigen, dass nach den Kriterien des HBS 2001 (Handbuch zur Bemessung von Verkehrsanlagen) auch bei zusätzlichen Belastungen der Wohngebiete - ebenso bei Beibehaltung der heutigen Straßenraumsituation - mit einer reibungslosen Verkehrsabwicklung gerechnet werden kann. Der Knoten „Schirnbecker Teiche“/„Sachsenring“ ist also so ausgebildet, dass er auch die Verkehre zusätzlicher Wohneinheiten aufnehmen kann.

3. Infrastruktur

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind die Geschäfte an der Bochumer Landstraße gut zu erreichen.

Die Versorgung mit Schulen und Kindergärten ist ausreichend. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet verschiedener städtischer Schulen (Grund- und weiterführende Schulen) sowie Kindergärten.

4. Entwässerung

Eine Untersuchung des Untergrundes ergab, dass eine Regenwasserversickerung nicht möglich ist.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist bis Mitte 2005 gesichert.

Das Baugebiet „Reibenkamp“ wird über die „Schirnbecker Teiche“ entwässerungstechnisch erschlossen sein. Grundsätzlich können aus dem gesamten Baugebiet max. 30 Liter pro Sekunde in das Kanalnetz abgeleitet werden.

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem (Regenwasser/Schmutzwasser) wobei das Regenwasser

beider Baugebiete im südlichen Bereich des Plangebietes "Schirnbecker Teiche" gesammelt wird, um es verzögert einzuleiten.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt in der Landschaft der Lößgebiete des Unteren und Oberen Westhellenweges. Es gehört zur Großlandschaft der Westfälischen Bucht und des Westfälischen Tieflands.

Das gesamte Plangebiet unterliegt gegenwärtig einer konventionellen, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Vertikal gliedernde Strukturelemente fehlen. Das Plangebiet wird durch offene, homogene Ackerschläge bestimmt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine seltenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden oder Böden mit einer hohen Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope zu verzeichnen.

Die Ausgleichsmaßnahmen ragen in den Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Essen vom 06.04.92 hinein. Dieser stellt den Entwicklungsraum 2.4 „Ackerterrassen im Regionalen Grünzug C“ mit dem Entwicklungsziel - Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, die nicht in den Geltungsbereich des Landschaftsplans hineinreicht, hat das Potential eines Landschaftsschutzgebiets.

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen (Stand: Juni 2001) ist für den Planbereich das Klimatop „Freilandklima“ ausgewiesen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Bereich, der als Klimaschutzzone B ausgewiesen ist. Als Klimaschutzzone werden großräumige, regional bedeutsame Kaltluftentstehungsflächen einschließlich ihrer reliefbedingten Kaltluftabflüsse sowie Luftregenerationsräume verstanden. Die Schutzbedürftigkeit wird durch die klimatische / lufthygienische Fernwirkung während allochthoner Witterungsbedingungen und durch den besonderen Stellenwert als Erholungsgebiet stadtwweiter Bedeutung mit bioklimatisch günstigen Eigenschaften begründet.

Der durch das Planungsvorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Verf.: ISR Stadt + Raum, Haan, Stand: 19.12.2003) beschrieben und festgelegt.

6. Immissionsschutz

Lärm

Die Lage nördlich der Bezirkssportanlage Oststadt erfordert eine gesonderte Betrachtung aus schalltechnischer Sicht. Zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschemissionen wurde ein Gutachten erstellt (Verf.: Zech).

Beurteilungsgrundlage war die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung folgende Orientierungswerte vorgibt: Für allgemeine Wohngebiete tagsüber innerhalb der Ruhezeiten 50dB(A), tags außerhalb der Ruhezeiten 55dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen diese Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Für die Nutzung der o.g. Sportanlage ohne Lautsprecheranlage werden die Richtwerte bei Allgemeinen Wohngebieten eingehalten.

Da gemäß der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an Sonn- und Feiertagen für die Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr nur ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet zulässig ist und der Beurteilungszeitraum nur zwei Stunden beträgt, ist zur Bewertung der Geräuschsituation in der Nachbarschaft des Vereins BSA Oststadt dieser Zeitraum für die Beurteilung maßgeblich.

Es wurde zur Bewertung der Geräuschemissionen im Plangebiet vom Büro ZECH folgender „worst case“ betrachtet:

1. Auf dem Rasenplatz findet ein Spitzenspiel des Preußen-Eiberg mit 400 Zuschauern statt. Das Spiel beginnt um 14:15 Uhr.
2. Ab 13:00 Uhr findet ein Spiel des Vereins Türksport 86/88 e.V. auf dem dem Plangebiet nächstgelegenen Tennisplatz mit 300 Zuschauern statt.
3. Auf dem Parkplatz findet eine Fahrzeugbewegung pro Stellplatz in der Zeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr statt.

Für den Einsatz der Lautsprecher wird nun eine Dauer von 3 Minuten pro Stunde zugrundegelegt. Des Weiteren wird je Lautsprecher ein Schallleistungspegel von $L_w = 110$ dB(A) einschließlich eines Zuschlages für Informationshaltigkeit von 6 dB(A) zugrunde gelegt. Mit diesem Schallleistungspegel ist im Bereich der Zuschauertribüne ein Schalldruckpegel von etwa 70 dB(A) gewährleistet.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass an der geplanten Wohnbebauung „Schirnbecker Teiche“ keine unzulässigen Geräuschmissionen durch die vorhandene Bezirkssportanlage für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete zu erwarten sind.

Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Essen (*Entwurf, Stand Juni 2001*) befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich der Klimatoptypen „Stadtrand- und Freilandklima“. Die bebauten Flächen entlang des Sachsenringes sind dagegen eindeutig mit dem Klimatop „Stadtrandklima“ anzusprechen.

Des weiteren liegt das Plangebiet in einem Bereich, der als Klimaschutzzone B ausgewiesen ist. Als Klimaschutzzone B werden großräumige, regional bedeutsame Kaltluftentstehungsflächen sowie Luftregenerationsräume verstanden.

Durch den Übergang der Klimatoptypen befindet sich das Plangebiet in einem Wechselbereich ungünstiger Bioklimate der Stadt und den günstigeren des Freilandes. Dies ist jedoch abhängig von den vorherrschenden Windrichtungen.

Charakteristische Merkmale des Klimatyps Freilandklima sind ein extremer Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie äußerst geringe Windfeldveränderungen. In der Produktion von Frisch- und Kaltluft liegt die wichtige klimaökologische Funktion dieses Klimatyps.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet verliert durch die Baumaßnahme seine stadtklimatische und lufthygienische Ausgleichsbedeutung. Aufgrund seiner Stadtrandlage und der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den großflächig angrenzenden Klimaausgleichsräumen der Umgebung stellt dieser Verlust ein nur sehr geringes Konfliktpotenzial dar. Es bleiben weiterhin großflächige Kaltluftentstehungsgebiete innerhalb des Essener Stadtgebietes sowie auf dem anschließenden Stadtgebiet von Bochum bestehen. Die Breite des freibleibenden Grün-Korridors wird weiterhin bis zu ca. 1,5 km betragen.

7. Boden

Organoleptische Auffälligkeiten als Hinweis auf Bodenbelastungen wurden bei den durch einen entsprechenden Gutachter durchgeführten Sondierungen nicht festgestellt.

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst war negativ. Es ist jedoch nicht völlig auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

8. Bergbau

Gegen die Nutzung des Grundstücks als Wohnbauland bestehen aus bergbautechnischer Sicht keine Bedenken. In Abstimmung mit der Bezirksregierung wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Zur Überprüfung, inwieweit ein in altem Kartenmaterial ausgewiesener Schacht verfüllt ist bzw. in den ausgewiesenen Flözen Bergbau stattgefunden hat, wurden geophysikalische Messungen durchgeführt, Baggerstürfe angelegt, Kernspülbohrungen und Rammkernbohrungen durchgeführt.

Sowohl die am Schacht abgeteuften Rammkernbohrungen als auch Rammsondierungen zeigen, dass bei der Verfüllung zumindest eine minimale Verdichtung erfolgte und keine Lockerzonen bzw. Hohlräume bestehen. Die 4 Flöze, in denen die Bezirksregierung oberflächennahen Bergbau nicht ausschließen konnte, wurden in Tiefen zwischen 14,20 m und 31,50 m erbohrt. Hinweise auf einen Abbau sowie auf Hohlräume oder Hohlraumverfüllungen wurden nicht festgestellt.

Es ist somit davon auszugehen, dass der durch die Bezirksregierung ausgewiesene, potenziell mögliche Bergbau im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht stattgefunden hat. Eine Beeinflussung der geplanten Bebauung durch den Schacht sowie die ausgewiesenen Flöze ist auszuschließen. Hinweise auf Uraltbergbau oder widerrechtlichen Abbau Dritter wurde im Rahmen der Untersuchungen ebenfalls nicht festgestellt.

Die Tatsache, dass unter der Fläche der Bergbau umgegangen ist, ist in den Planunterlagen gekennzeichnet.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das Plangebiet soll zukünftig hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt werden. Durchaus erwünscht sind in Teilbereichen auch kleine handwerkliche Betriebe kombiniert mit Wohnen innerhalb eines Hauses oder Büros wie die des Steuerberaters, Architekten o.ä.

Aus diesen Gründen wird der südliche Teil des Plangebiets als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Der nördliche Teil des Plangebiets wird als "Reines Wohngebiet" entsprechend dem Bebauungsplangebiet „Reibenkamp/Sachsenring“ festgesetzt.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §3Abs. 3 BauNVO und §4Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sie der städtebaulichen Intention nicht entsprechen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Der städtebauliche Entwurf und der daraus entwickelte Bebauungsplanentwurf orientiert sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich an der bestandsprägenden Bebauungsstruktur und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum.

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß § 17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an kosten-

und flächensparende Bauweise und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Dementsprechend wird im WA 1, WA 2, WA3, WR3 und WR 1 die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt; im WR 2 wird die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Im WR2 sind Stadtvillen geplant, die zum angrenzenden Gebiet „Reibenkamp“ hin einen städtebaulich prägnanten Punkt markieren sollen.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maßgebend für die Zielsetzung einer angepassten Bebauung der geplanten Siedlungsabrundung ist die Bebauung entlang des Sachsenrings. Die geplanten Wohngebäude nordöstlich dieser Bebauung nehmen die Gebäudestellung auf und sollen sich auch in der Höhenentwicklung an dem Bestand orientieren, um die „Beeinträchtigungen“ möglichst gering zu halten und einen harmonischen Übergang/Anschluss von bestehender Siedlungsstruktur zur zukünftigen zu erreichen. Zudem wird die Zahl der Vollgeschosse aus dem Ziel einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum abgeleitet.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird deshalb im WA 1 und WA 2 sowie im WR 1 auf II. beschränkt. Im WR 2 beträgt die maximale Zahl der Vollgeschosse III.

1.2.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Mit Ausnahme des WR 2 Gebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Damit integriert sich die geplante Siedlungserweiterung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, das überwiegend von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, und stellt einen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an dieser Wohnform und entsprechendem Bauland dar. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der

Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, nur in ca. 30-40% der Fälle vorgenommen.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

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

1.3.1 Bauweise

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die städtebauliche Struktur ist der Umgebung angepasst, die durch eine aufgelockerte Bauweise (v.a. Einzel- und Doppelhäuser) geprägt ist.

Entsprechend werden gem. § 22 BauNVO die Bauweisen für das Plangebiet festgesetzt.

Im WR 2 ist offene Bauweise festgesetzt, im WA 4 Einzelhäuser, im WR 1, WR3 und WA 1, WA2 sowie im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser. Ziel ist es, in einigen Teilen des Plangebiets Einzelhäuser zu forcieren. So entsteht ein adäquater Mix und ein lebendiges Stadtquartier.

Die Festsetzung der Einzel- und Doppelhäuser orientiert sich zudem an der bestehenden Bebauung. Diese wird damit durch die neue Wohnbebauung passend arrondiert.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Das heißt, dass entsprechend der festgesetzten GRZ und GFZ Gebäude bis an diese Baugrenzen heran gebaut werden dürfen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese aber nicht überschreiten.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

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

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen verwiesen.

Sonstige Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dies erfolgt überwiegend durch Garagen in den seitlichen Abstandsflächen und innerhalb der Baufenster, wobei vor den Garagen jeweils ein zweiter Stellplatz angeordnet wird. So werden pro Wohneinheit 2 private Stellplätze gewährleistet. Im WR 2 sind Tiefgaragen innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, um die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung innerhalb dieses Wohngebietes sicherzustellen.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.5.1 Verkehrsflächen

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Straße „Schirnbecker Teiche“ gesichert. Im Übergang zwischen Sachsenring und Schirnbecker Teiche wird südwestlich der Ausgleichsfläche A1 eine Verkehrsfläche festgesetzt. Hier soll ein straßenbegleitender Fußweg entstehen.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straße, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche - am Gebietseingang einseitig mit Fußweg - ausgebaut werden soll. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird die Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Haupterschließungsring hat eine Breite von 8,0 m, alle anderen Straßen sind 6,0 m breit.

Einzelne öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraßen angeordnet. Weitere 20 öffentliche Stellplätze befinden sich in einer Parkplatzanlage gesammelt am Siedlungseingang.

Das Erschließungsnetz wird ergänzt durch ein Fußwegesystem, das u.a. das nördlich gelegene Bebauungsplangebiet „Reibenkamp“ anbindet.

1.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Am beiden Rändern des WR2 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Versorgungsträger bzw. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger geplant. Sie dienen als Zuwegung (v.a. auch Garagenzufahrt) zu den letzten Häusern einer Bauflucht. Beide GFLs weisen eine Breite von 6,0m auf. Eine öffentliche Erschließung an diesen Stellen ist unnötig, da der Stich jeweils kürzer als 50m ist.

Des weiteren ist im Bereich des WR1 und WA1 am Ende der Stichstraße ein GFL als Wendemöglichkeit für die Anlieger geplant.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Stromleitung in Hochlage, die die östlich liegenden Wohnhäuser versorgt. Um diese Leitung zu sichern wird in diesem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger auf den Wohnbauflächen festgesetzt

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Private Grünflächen

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

Die privaten Grünflächen am südlichen Rand des Plangebietes bilden den neuen Siedlungseingang. Hier ist die Anlage einer Grünfläche mit lockerem Obstbaumbestand geplant.

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

Zur Kompensation im Sinne von Ausgleich/Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sind entsprechend der fachgesetzlichen Eingriffsregelung geeignete Maßnahmen vorgesehen, die im funktionalen und/oder räumlichen Zusammenhang mit der Fläche stehen, die durch den Eingriff beansprucht oder beeinträchtigt wird oder zumindest in räumlicher Nähe zum Eingriffsort.

Am Siedlungseingang befinden sich die beiden Ausgleichsflächen A1. Hier sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen festgesetzt:

- Auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen ist eine obstbaumbestandene extensive Grünfläche anzulegen. Dass anfallende Mähgut ist von der Fläche zu verbringen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Ausgleichsfläche A2. Hier sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen festgesetzt:

- Die mit A2 gekennzeichnete Fläche ist im Westen mit einem 5 m breiten Heckenstreifen von den Privatgärten abzugrenzen. Diese Hecke ist aus bodenständigen Gehölzen III. Ordnung anzulegen. Zu maximal 10% können auch mittelkronige Gehölze II. Ordnung gepflanzt werden.

Die Ausgleichsfläche A2 liegt innerhalb des Entwicklungsraumes 2.4 des Landschaftsplans der Stadt Essen. Ziel des Entwicklungsraumes ist es, diesen mit Lebensstätten anzureichern, so dass es zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Gemäß den Erläuterungen zum Entwicklungsraum soll die ausgeräumte Landschaft der Ackerterrassen mit Grünstrukturen angereichert werden. Östlich grenzt der Regionale Grünzug C an das Wohngebiet. Eine extensive Nutzung entspricht damit den Zielen des Landschaftsplans. Gleichzeitig entspricht er auch der Darstellung des FNP (landwirtschaftliche Fläche). Der Regionale Grünzug C wird durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung, die an dieser Stelle eine Ausgleichsfläche vorsieht, nicht berührt. Eine

Beeinträchtigung des Grünzugs ist durch das Wohngebiet nicht gegeben.

- Fußwege und Stellplatzflächen sind unter Verwendung sickerfähiger/ wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden.

1.6.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

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

- Die festgesetzte Fläche P1 ist mit Klein- bzw. Normalsträuchern zu bepflanzen. Dabei ist eine Höhe von max. 1,5m nicht zu überschreiten.

Durch diese Maßnahme ist eine ökologisch wichtige vertikale Rahmenkulisse zu schaffen, die innerhalb der sie umgebenden Kulturlandschaft eine zusätzliche Grünstrukturierung bewirkt.

- Der Parkplatz ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Im straßenseitigen Bereich der öffentlichen Stellplatzfläche ist aus stadtgestalterischen Gründen die Anpflanzung von Sträuchern geplant. Damit erhält der Quartierseingang eine Raumkante.

1.6.4 Externe Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Die ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ergibt ein verbleibendes Kompensationsdefizit der durch die Planung verursachten Eingriffe von 7 %. Das bedeutet, dass es der Zahlung eines Ersatzgeldes bedarf. Ferner wird der notwendige Ersatz durch die Zuordnung einer Teilfläche auf der Maßnahmenfläche P 46.08 „In der Lake“ des Ersatzflächenpools der Stadt Essen (Lage: Stadtbezirk VII, Stadtteil Horst) kompensiert.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

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

Die offene, durchgrünte Struktur des Plangebietes wird durch die dem Straßenraum direkt angegliederten Vorgartenflächen geprägt. Diese sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Festsetzungen stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

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

Ein einheitliches Erscheinungsbild, angepasst an die Bautypologie der Umgebung, insbesondere an den Bestand des Sachsenrings wird durch die Festsetzung der Dachform erreicht.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

Die Dachhaut ist mit Dachziegeln auszuführen, deren Farbgebung sich im Bereich der (nicht glänzenden) Rot-/Rotbraun- und Schwarz-Dunkelgrautöne bewegt. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen

werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

Die vorgenannten Festsetzungen definieren innerhalb des Plangebietes einen gemeinsamen Formen- und Materialkanon, der aber noch Freiräume für die individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude gewährleistet. Die festgesetzte Dachform passt sich ebenso der Umgebung an wie die Materialien.

Garagen- und Carportdächer sind aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen mindestens extensiv zu begrünen.

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

Die Erlebbarkeit des neuen Siedlungsbereiches als offene und durchgrünte Struktur wird maßgeblich auch durch Einfriedungen der Baugrundstücke bestimmt und soll durch die Festsetzungen forciert werden.

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

3. Kennzeichnung

Im gesamten Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

4. Hinweise

4.1 Städtebauliche Verträge

Voraussetzung zur Wirksamkeit der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) ist abgeschlossene Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger, der alle Voraussetzungen, Bedingungen und Bindungen für eine zeitlich gebundene Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen auch außerhalb des VEP - Gebietes sicherstellt.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Bau der Planstraßen) wird durch den Vorhabenträger übernommen. Er verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die entsprechenden Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer und wurden vor Satzungsbeschluss öffentlich rechtlich gesichert.

Die Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen, wie zum Beispiel der Gestaltung der Grünflächen, sind ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrags zur Realisierung der unter Punkt V.1.6 (Natur und Landschaft) genannten Maßnahmen.

4.2 Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die „Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung)“ vom 06. Juli 2001“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

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

4.3 Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Schirnbecker Teiche" Stadt Essen vom 04.08.2003, ISR Stadt + Raum, Haan, ergänzt am 19.12.2003

- Schalltechnischer Bericht Nr. LL 0898.2/01 über die Sportlärmsituation im Bereich der geplanten Bebauung "Schirnbecker Teiche" in 45279 Essen vom 01.11.2002, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen
- Hauptuntersuchung der Bergbausituation im Bereich der geplanten Neubaumaßnahme der Fa. Grenzland-Bau GmbH Sachsenring / Schirnbecker Teiche vom 04.08.2003, H.Jütte und Dr.Tillmanns
- Verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/02 „Schirnbecker Teiche/Sachsenring" in Essen vom März 2003, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst

4.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmäler ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten.

4.5 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushub ist zu verhindern.

4.6 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf

Widerstand gestoßen wird, In diesem Fall ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4.7 Sonstige Hinweise

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz/Wohneinheiten)

Flächenbilanz	
	Fläche (m ²)
Plangebiet	56.300
Nettobauland	27.880
Grünflächen	21.310
Gesamt	
Erschließung	7.110
Gesamt	

Anzahl der Wohngebäude	
	WE
Einzelhäuser	20
Doppelhäuser	50
Stadtvillen	18
6 WE	

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

VII. Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert zur Zeit kein gültiger Bebauungsplan. Um Wohnungsbau zu realisieren, müssen für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, da derzeit das Plangebiet dem Außenbereich (§35 BauGB) zugeordnet wird.

Für das Plangebiet sind folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für ca. 80-90 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Stadtvillen,
- Erschließung des Gebietes durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit einer Anbindung an die Strasse Sachsenring.

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 218, 217, 184 der Flur 31 der Gemarkung Freisenbruch und umfasst eine Größe von ca. 5,63 ha.

Die zu überplanende Fläche liegt im Osten des Stadtgebietes Essens. Im Westen verläuft entlang des Plangebietes der Sachsenring. Südlich liegt die Straße „Schirnbecker Teiche“. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Im nordwestlichen Bereich, liegen die Geländehöhen um 100 m ü. NN. Im südöstlichen Bereich um 90 m ü. NN.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Schirnbecker Teiche“ die Bezirkssportanlage BSA Oststadt mit einem Rasen- und zwei Tennisplätzen.

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich betrachtet in der Landschaft der Lößgebiete des Unteren und Oberen Westenhellwegs. Es gehört damit zur Großlandschaft der Westfälischen Bucht und des Westfälischen Tieflands. Diese schließt sich an die Landschaft der

Niederungsgebiete im Emscherland, die im Norden von Essen liegt, an. Südlich folgt die Landschaft der Verwitterungsgebiete im Niederbergisch-Märkischen Hügelland.

Biotopstrukturen in räumlicher Nähe

Westlich der Straße „Sachsenring“ befindet sich eine größere Parkanlage, die überwiegend baumbestanden ist. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend, entlang des Eibergweges, besteht eine relativ dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Gartenfläche. Sie ist ca. $\frac{1}{3}$ so groß wie das Plangebiet. Westlich des Plangebietes übernehmen die Grünstrukturen der Hausgärten eine gewisse Biotopfunktion.

Seltene oder geschützte Biotoptypen nach § 62 Landschaftsgesetz NRW kommen innerhalb des Plangebietes sowie in der räumlichen Nähe des Plangebietes nicht vor.

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

3.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen

Die Lage nördlich der Bezirkssportanlage Oststadt erfordert eine gesonderte Betrachtung aus schalltechnischer Sicht. Zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschmissionen wurde ein Gutachten erstellt (Verf.: Zech).

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass an der geplanten Wohnbebauung „Schirnbecker Teiche“ keine unzulässigen Geräuschmissionen durch die vorhandene Bezirkssportanlage für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete zu erwarten sind.

Aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Planungsgebiet Teil des örtlichen Freiraumsystems und Bestandteil der örtlichen Kaltluftentstehungszone.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung

Eine gänzliche Vermeidung der Beeinträchtigung ist ohne den Verzicht auf die Bebauung nicht möglich. Sie wird aber durch den hohen Anteil sowohl an privater als auch an öffentlicher Freifläche gemindert.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotop

Beeinträchtigungen

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust der Biotoptypen Ackerfläche und Wegrain.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung

Die Beeinträchtigungen werden durch die Anlage von extensiv genutzten Wiesen und Flächen im Brachestadium gemindert. Des weiteren mindern Anpflanzungen von Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen den Eingriff. Somit werden Biotopstrukturen geschaffen, die vor allem der ortsansässigen bodengebundenen Fauna sowie der Avifauna Raum mit Deckungs- und Rückzugsmöglichkeiten bieten können. Ein nicht im Plangebiet ausgleichbares Kompensationsdefizit wird auf externen Flächen in räumlicher Nähe ausgeglichen

3.2.2 Stadt- und Landschaftsbild

Beeinträchtigungen

Durch die Überplanung einer heutigen Ackerfläche wird das Stadt- und Landschaftsbild nachhaltig verändert.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung

Durch die Anlage von Grünflächen, Grünflächen mit Obstbäumen in den Randbereichen, Pflanzgeboten an den Siedlungsrändern, Höhenfestsetzungen und gestalterische Festsetzungen für die Baukörper wird diese Beeinträchtigung jedoch vermindert.

3.2.3 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

Beeinträchtigungen

Beim Aspekt Erholung kommt es zu einem Verlust an offener Landschaft.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung

Durch die Randlage der neu zu schaffenden Grünstrukturen und durch die innere Durchgrünung wird das Plangebiet auch zukünftig Aufenthaltsqualitäten für die Naherholung und eine fußläufige Erlebbarkeit besitzen.

3.3 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Flächen, die aktuell unversiegelt sind, versiegelt.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung

Zur Minderung des Verlustes an Boden wird die bauliche Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Daneben ergeben sich Einschränkungen von Nebenanlagen wie Stellplätzen, Garagen etc. und Festsetzungen von Grünflächen. Somit wird der Teilerhalt von vorhandenen Bodenstrukturen gesichert.

Neben der fachgerechten Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300 kommt es zu einer Verbesserung des Bodens auf den Kompensationsflächen durch Extensivierung und Einstellung der Düngemittel- und Pestizideinträge auf den ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen.

3.4 Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Flächen und einer Ableitung von Niederschlagswässern. Dadurch kommt es zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine gezielte Versickerung des Niederschlagwassers nicht möglich. Eine Versickerung findet aber bereits heute innerhalb des Plangebietes auf Grund der bindigen Böden nur sehr eingeschränkt statt.

Aus diesem Grund ist die Beeinträchtigung als gering einzustufen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung durch die Versiegelung wird die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung festgesetzt. Eine weitere Verminderung wird dadurch erreicht, dass durch die Flächenausgestaltung und die Bepflanzung die Wasserhaltung erhöht wird, die auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche in diesem Maß vorher nicht gegeben war.

3.5 Schutzgut Luft

Beeinträchtigungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer zusätzlichen Luftbelastung durch Beheizung der Gebäude sowie in Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe, Verlust von Flächen mit Funktion in der Produktion von Frisch- und Kaltluft.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung

Zur Minderung sind folgende Maßnahmen möglich:

- Minderung der bodennahen Immissionen durch Umsetzung der neuen Energiesparverordnung,
- gute Durchlüftung durch Begrenzung der Gebäudehöhen,
- Erhalt/Anlage von Freiflächen,
- Nutzung regenerativer Energien,
- Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen Richtung Süden, passive und aktive Sonnenenergienutzung.

Des Weiteren ist der Eingriff gesamträumlich betrachtet nur als gering bis mittel einzustufen, da es durch die Bebauungsstruktur zu keiner Riegelbildung kommt und

weiterhin ein Grünkorridor von bis zu 1,5 Km Breite besteht.

3.6 Schutzgut Klima

Beeinträchtigungen

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen: Verlust von Freiflächen zur Produktion von Frisch- und Kaltluft, Reduzierung des Freiflächenanteils und damit Verdunstungsflächen, Erhöhung der Erwärmung durch Neuversiegelung, geringfügige Verschiebung der mikroklimatischen Ausprägung.

Weiterhin befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes noch großzügige landwirtschaftlich genutzte Flächen, so dass die Klimabeeinträchtigung relativ gering ist.

Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung

Kleinklimatisch positiv wirksam sind alle nicht versiegelten Flächen. Durch eine besonders hohe Klimawirksamkeit zeichnen sich mit Vegetation bestandene Freiflächen aus (Kaltluftproduktion sorgt für Temperaturlausgleich).

Zur Minderung der Beeinträchtigung werden die überbaubaren Flächen durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung begrenzt, darüber wirken sich die dauerhafte Begrünung und Erhaltung der nicht überbaubaren Flächen, die Anlage von Grün- und Freiflächen, die Pflanzung von Straßenbäumen positiv aus.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine zu schützenden Kulturgüter wie Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Objekte oder Sachgüter bekannt.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept ist aus den alternativen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt worden.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Für die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche wird eine Neunutzung durch Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser, sowie Stadtvillen angestrebt.

Beschreibung der Umwelt:

Das Planungsgebiet besteht derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) mit einem Wegrain

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	<p><u>Beeinträchtigungen:</u> Immissionen von der südlich gelegenen Sportanlage, Entnahme von potentiellen Naherholungsflächen</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Immissionsbedingt keine, da ausreichender Abstand in der Planung berücksichtigt ist. Geringe Auswirkungen auf das Freiraumsystem, da durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen die Eingriffstiefe auf ein Minimum reduziert wird. Des weiteren besitzt die erlebbare Umgebung weiterhin einen hohen Freiraumanteil.</p>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p><u>Beeinträchtigungen:</u> Verlust Biotoptyp Acker/Wegrain</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Gering bis mittel, da der zukünftige Anteil sowohl an öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Art der Maßnahmen einen Ausgleich schaffen.</p>
3. Schutzgut Boden	<p><u>Beeinträchtigungen:</u> Teilweise Versiegelung</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Gering, da entsprechende Festsetzungen zur Minderung des Eingriffs gemacht wurden.</p>
4. Schutzgut Wasser	<p><u>Beeinträchtigungen:</u> Teilweise Versiegelung</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Gering, da kaum versickerungsfähige Böden</p>

<p>5. Schutzgut Luft</p>	<p><u>Beeinträchtigungen:</u> Belastung durch Beheizung, zusätzliches Verkehrsaufkommen</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Gering durch Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung.</p>
<p>6. Schutzgut Klima</p>	<p><u>Beeinträchtigungen:</u> Versiegelung, Verlust von Frisch- und Kaltluft-Entstehungsgebieten</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Gering durch Beschränkung des Maßes baulicher Nutzung, Anlage von Grün- und Freiflächen</p>
<p>7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine zu schützenden Kulturgüter wie Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Objekte oder Sachgüter bekannt.</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept ist aus den alternativen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt worden.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 7/02 „Schirnbecker Teiche/Sachsenring“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Essen gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

IX. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Essen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Der Ausbau der öffentlichen Straße im Verfahrensgebiet wird vom Vorhabenträger durchgeführt und ist einschließlich der Übernahme durch die Stadt Essen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Kosten für Ersatz und Ausgleich werden vom Vorhabenträger getragen und sind gleichfalls im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung	Geschäftsbereich für Planen und Bauen	Grenzlandbau GmbH
Thomas Franke Amtsleiter	Hans - Jürgen Best Geschäftsbereichs- vorstand	Erwin Werner Geschäftsführer