

Bebauungsplanentwurf Nr. 7/04 „Röckenstraße / Bonnekampstraße“

Stadtbezirk: VI
Stadtteil: Katernberg

Begründung

Fassung vom **08.11.2004**

Verfahrensstand: gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



INHALT

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	6
III. Planungsrechtliche Situation	7
1. Landes- und Regionalplanung	7
2. Flächennutzungsplan	7
3. Bebauungspläne	7
4. Landschaftsplan	7
IV. Bestandsbeschreibung	8
1. Städtebauliche Situation	8
2. Verkehr	8
3. Infrastruktur	8
4. Entwässerung, technische Infrastruktur	8
5. Natur und Landschaft	9
6. Immissionsschutz	9
7. Bodenverunreinigungen	9
V. Planinhalte	10
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10

1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
1.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	11
1.5	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
1.6	Verkehr	12
1.7	Natur und Landschaft	13
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	14
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	14
3.	Hinweise	16
3.1	Satzungen	16
3.2	Gutachten	16
3.3	Bodendenkmäler	16
3.4	Niederschlagswasserversickerung	16
3.5	Kampfmittel	16
3.6	Städtebauliche Verträge	17
VI.	Städtebauliche Kenndaten	18
VII.	Umweltbericht	19
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	19
2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	19
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	20
3.1	Schutzgut Mensch	20
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	20
3.3	Schutzgut Boden	21
3.4	Schutzgut Wasser	22
3.5	Schutzgut Luft	22
3.6	Schutzgut Klima	22
3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	23
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	24

5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	24
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	25
VIII.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	33
IX.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	33
X.	Kosten und Finanzierung	33

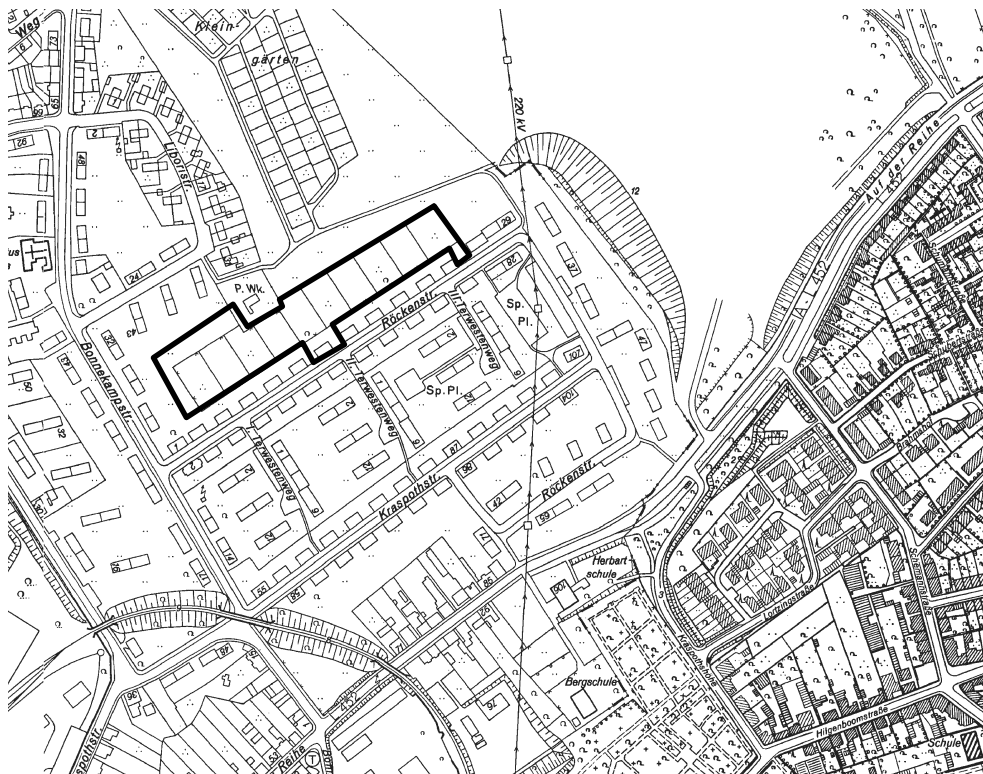
I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes im Stadtteil Katernberg, an der Grenze zur Nachbarstadt Gelsenkirchen und liegt im Hinterbereich der Bebauung an der Röckenstraße, der Bonnekampstraße und der Liboristraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Geschosswohnungsbaus an der Liboristraße, des Pumpwerkes der Emschergenossenschaft und des städtischen Wäldchens,
- im Osten durch die seitlichen Grundstücksgrenzen des östlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus an der Röckenstraße
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Siedlungshäuser an der Röckenstraße und
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Geschosswohnungsbaus an der Bonnekampstraße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20.000 m².



Übersichtsplan ohne Maßstab

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

In den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 18.01.2001 und am 05.07.2001 wurde das Wohnungsbauprogramm der Stadt Essen behandelt. Es wurden nach umfangreichen Prüfungen durch die Verwaltung 69 Flächen im gesamten Stadtgebiet benannt, die in den nächsten Jahren zur Realisierung von Wohnbebauung durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mobilisiert werden sollen. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen ohne Inanspruchnahme von Flächen ist nicht möglich. Das Wohnungsbauprogramm enthält, wo dies sinnvoll und möglich war, auch Brachflächen, die vorher bereits städtebaulich genutzt wurden. Damit betreibt die Stadt Essen gleichfalls eine flächensparende Innenentwicklung (z.B. im Kruppürtel mit einer Entwicklung für verschiedene Nutzungszwecke). Eine Aufgabe bei der Auswahl der Flächen für das Wohnungsbauprogramm war auch die Suche nach Standorten, die neben der Verfügbarkeit auch Kriterien der Lage erfüllen. Die Flächen liegen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur oder runden diese ab.

Mit Beschluss vom 16.01.2003 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung das Wohnungsbauprogramm 2001–2003 auf nunmehr noch 43 Flächen mit ca. 2.850 Wohneinheiten aktualisiert. Der Bereich „Röckenstraße / Bonnekampstraße“ ist auch weiterhin Bestandteil dieses aktualisierten Arbeitsauftrages.

Die Planung des Grundstückseigentümers erfolgt demnach in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnungsbedarf Rechnung trägt. Die Stadt Essen ist bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Wohnbauangebote in verschiedenen Preissegmenten entgegenzuwirken. Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet werden.

Unter Berücksichtigung der Zahlen zu Fort- / und Zuzügen sowie der Geburtenzahlen und Sterbefälle werden in der letzten MEO-Prognose aus dem Jahr 2002 für das Jahr 2015 546.716 EW prognostiziert also ein minus von -8,72 % (mit ca. 52 000 EW weniger).

Der Bevölkerungsrückgang hat sich in jüngster Zeit moderater entwickelt; es greifen erste Maßnahmen der Stadt Essen wie z.B. das Wohnungsbauprogramm. Vergleiche mit anderen Städten des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg und Dortmund) zeigen, dass die Stadt Essen über lange Zeit erheblich weniger Wohnbaulandentwicklung betrieben hat. Hier herrscht ein großer Nachholbedarf, um – auch bei sinkenden Geburtenraten – wieder auf ähnliche Weise wie die vergleichbaren Städte Wohnbauland anbieten zu können. Wenn zu wenig Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen ausgewiesen wird, steigen zum einen bei begrenztem Angebot die Preise, zum anderen verlassen gerade die Familien mit Kindern die Stadt, die für die demographische Entwicklung so wichtig sind.

Mit einem Bevölkerungsrückgang sind gravierende Auswirkungen für die Zukunft der Stadt Essen verbunden. Hier sind u.a. die fehlenden kommunalen Einnahmen aus Schlüsselzuweisungen des Landes (die von der Einwohnerzahl abhängen) zu nennen und die Schließung von Schulen, Kindergärten, Freibädern und anderen Infrastrukturleistungen, die für eine Stadt von 750.000 Einwohner errichtet wurden und deren Schließung je nach Größe des Einwohnerrückgangs geboten ist.

2. Entwicklungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches mit dem Bau von Reiheneigenheimen.

Dem städtebaulichen Konzept liegen dabei folgende Planungsziele zugrunde:

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Reiheneigenheimen in Gruppen von 3 bis max. 6 Hauseinheiten entstehen. Es sind ca. 47 Wohneinheiten (hauptsächlich) als Reihenhäuser vorgesehen.

Die Erschließung des neuen Baugebietes wird über die Röckenstraße erfolgen. Hier befindet sich zwischen den Häusern Nr. 11 und Nr. 15 eine breite Baulücke. Eine weitere Zufahrt in das Plangebiet besteht zwischen den Häusern Nr. 23 und Nr. 25 in der Röckenstraße. Die innere Erschließung wird verkehrsberuhigt ausgebaut und als Mischfläche gestaltet werden. Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Wendehammer vorgesehen.

Grundsätzlich sind im westlichen Teil des Plangebietes kleinere Wohngrundstücke mit Gartentiefen von ca. 10 – 12 m und im östlichen Teil großzügige Grundstücke mit Gartentiefen bis zu 15 m vorgesehen. Damit wird der Bebauungsplan auch den Wünschen aus der Bürgerbeteiligung nach einer breiten Mischung von bezahlbaren und flächensparenden Grundstücken und auch großzügigen Grundstücken gerecht.

Es ist zentral eine öffentliche Kinderspielfläche vorgesehen, die dem gesamten Wohnquartier um die Röckenstraße offen steht.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99 vom 16.12.1999) des Regierungsbezirks Düsseldorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die beabsichtigte Bauleitplanung ist somit aus den übergeordneten Zielen der Landesplanung entwickelt.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 31.03.1984 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar.

3. Bebauungspläne

Ein nordöstlicher Teilbereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 9/80 ‚Bonnekampstraße/Liboristraße‘ vom 17.01.1981.

4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Essen vom 06.04.1992 trifft keine Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von vorhandener Bebauung umgeben. Im Nordwesten befindet sich zweigeschossiger Mietwohnungsbau entlang der Liboristraße und eine Pumpstation der Emschergenossenschaft. Die westliche Grenze bildet eine dreigeschossige Wohnbebauung entlang der Bonnekampstraße. Die Südgrenze bildet die Bebauung an der Röckenstraße, hier handelt es sich um ehemalige Arbeiterhäuser in Form von eingeschossigen Doppelhäusern: Diese Häuser sind fast vollständig von der Viterra AG privatisiert worden und befinden sich heute in Einzeleigentum. Den östlichen Straßenrandabschluss in der Röckenstraße bildet ein zwei- bis dreigeschossiger Mietwohnungsbau.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich in Verlängerung der Pumpstation eine Fläche mit Gehölzaufwuchs, die im Bebauungsplan 9 /80 "Bonnekampstraße / Liboristraße" als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. An den vorgenannten Gehölzstreifen grenzt ein Wanderweg in Ost-West - Richtung an, dahinter befindet sich eine Kleingartenanlage und eine Grünanlage mit Spielmöglichkeiten auf einer rekultivierten Halde.

Teile des inneren Plangebietes sind heute als Pachtgärten genutzt. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist eine Wiesenfläche und dient zum Teil als Ballspielwiese.

2. Verkehr

Die das Plangebiet erschließende Röckenstraße ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Der Ausbaustandard lässt eine Aufnahme zusätzlicher Verkehre aus dem Plangebiet zu.

3. Infrastruktur

Die Versorgungsinfrastruktur der Stadtteile Katernberg, Schonnebeck und Gelsenkirchen-Rotthausen ist zum Teil fußläufig zu erreichen. Die Bonnekampstraße wird von der Buslinie 183 befahren. Andere Buslinien befinden sich in der Nähe.

Soziale, auch kirchliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in erreichbarer Nähe.

4. Entwässerung, technische Infrastruktur

Aufgrund der ungünstigen geologischen und hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung im Plangebiet auszuschließen und die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer ist im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Bedenken werden daher weder seitens

des Staatlichen Umweltamtes noch seitens der Unteren Wasserbehörde selbst gesehen.

Grundsätzlich wäre natürlich denkbar, außerhalb des Plangebietes eine zentrale Versickerungsanlage für das anfallende Niederschlagswasser vorzusehen. Um Erkenntnisse über die dortigen Bodenverhältnisse zu erhalten, müsste ein neues Bodengutachten in Auftrag gegeben und für das Plangebiet und die jeweiligen Grundstücke eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen werden.

Infolge des damit verbundenen höheren Bauaufwandes und des hier noch nicht berücksichtigten späteren Betriebsaufwandes würde ein technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßiger Aufwand entstehen, der nicht zu vertreten ist. Insofern sollte das Niederschlagswasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Laut Stellungnahme der Stadtwerke Essen kann das im Plangebiet anfallende Abwasser über die öffentlichen Mischwassersammler DN 1800 und DN 1300 dem EG-Pumpwerk Essen-Beisen zugeführt werden. Unter Einbeziehung der Stellungnahme der Emschergenossenschaft ist somit die innere als auch äußere Erschließung gesichert.

5. Natur und Landschaft

Der größte Teil des Plangebietes wird als Nutzgarten durch die Bewohner der Röckenstraße genutzt. Da als zusammenhängende Streifenparzelle angelegt, ist kein zentrales Wegenetz vorhanden. Auf der Fläche befinden sich diverse Gehölzstrukturen mit gewisser Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und Ziersträuchern, die zum Teil als Ballspielwiese benutzt wird.

6. Immissionsschutz

Es liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen im Plangebiet und dessen Umfeld durch Lärm, Luftschadstoffe oder Geruch vor.

7. Bodenverunreinigungen

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche erfasst.

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Entsprechend dem Ziel der Entwicklung von Wohngrundstücken werden die Baugebiete als reine Wohngebiete WR 1 und WR 2 festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Weitere in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Anlagen und Einrichtungen, die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind im Plangebiet nicht zulässig. Sie widersprechen den Zielen der Planung und sind dem entsprechend unerwünscht.

1.1.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet WR 1 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung beschränkt, im WR 2 auf zwei Wohnungen.

Mit der Festsetzung soll generell die Entwicklung von Geschosswohnungsbau in diesem eng begrenzten Siedlungsbereich ausgeschlossen werden. Eine von der vorgesehenen Bebauung abweichende Struktur würde durch ein höheres Verkehrsaufkommen und eine größere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen die geplanten, bewusst sparsam dimensionierten Straßenräume und die Freibereiche der Baugrundstücke überlasten.

Da im WR 1 das städtebauliche Konzept eine kompakte Struktur vorsieht und die Bauflächen sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr genau definiert sind, ist die restriktive Festsetzung von einer Wohneinheit entsprechend den städtebaulichen Zielen sinnvoll.

Im WR 2 kann unter Berücksichtigung der großzügigeren Baufelder und Grundstücksaufteilungen z. B. auch eine Einliegerwohnung im Sinne des Mehrgenerationenwohnens integriert werden. Erforderliche zusätzliche private Stellplätze können innerhalb der Grundstücksflächen eingerichtet werden.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (§§ 19,20 BauNVO)

Entsprechend der Zielaussagen des städtebaulichen Konzeptes sind die GRZ und GFZ im WR 2 aufgrund der großzügigeren Grundstücke entsprechend kleiner festgesetzt als im WR 1.

In beiden Baugebieten liegen GRZ und GFZ innerhalb der durch die Baunutzungsverordnung geregelten zulässigen Höchstgrenzen.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine 2-geschossige Bauweise bestimmt. Diese vermittelt zwischen dem II-III-geschossigen Geschosswohnungsbau an Bonnekamp- und Liboristraße und den eineinhalbgeschossigen Siedlungshäusern an der Röckenstraße.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Baugebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude oder Gebäudegruppen von über 50 m Länge bestehen weder bei der vorhandenen Bebauung noch sind sie für die geplante Bebauung vorgesehen oder gewünscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll eine Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben sichergestellt werden. Die festgesetzten Baugrenzen bieten mit einer Tiefe von 13,00 m eine in Maßen flexible Stellung der Baukörper auf den Grundstücken, ohne dass vom städtebaulichen Ordnungsprinzip in unerwünschter Weise abgewichen wird.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Festsetzung folgt damit den Zielvorgaben des städtebaulichen Entwurfes und soll sicherstellen, dass die rückwärtigen Freibereiche von Bebauung – mit Ausnahme der Nebenanlagen – freigehalten werden.

Die Stellplatz- und Garagenanlagen sind in kleinen Sammelanlagen angeordnet.

Z. T. sind diese als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die Garagen, Carports und Stellplätze können den einzelnen Baugrundstücken so eigentumsmäßig zugeordnet werden. Somit ist es zweckmäßig und sinnvoll, die Flächenanteile gemäß § 21 a BauNVO den Flächenanteilen der Baugrundstücke zuzurechnen. Die Ausnutzung des Grundstückes richtet sich folglich nach dem Gesamtgrundstück, was einer Gleichbehandlung mit den übrigen Grundstücken entspricht.

Die Festsetzungen ermöglichen die Unterbringung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß den textlichen Festsetzungen wird die räumliche Zulässigkeit, die Art und die Höhenentwicklung von Nebenanlagen insofern eingeschränkt, dass die Anlagen dem Charakter des Wohngebietes auch bei kleineren Grundstücksflächen nicht entgegenstehen. Gerade die Kompaktheit des Baugebietes begründet den Regelungsbedarf. Dementsprechend soll zum einen die Wahrnehmung im öffentlich

einschbaren Raum nicht gestört werden, und zum anderen nachbarschaftliche Streitigkeiten hinsichtlich Überbaubarkeit und dementsprechende Verschattung rückwärtiger Gartenbereiche weitestgehend vermieden werden.

1.6 Verkehr

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

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen A und B) festgesetzt. Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

Im Bereich der Planstraße A beträgt die Straßenbreite 5,50 m zzgl. 2,00 m Parkstreifen. Am Ende der Straße befindet sich eine Wendeanlage mit einem Wenderradius $r=8$ für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Im Bereich der Planstraße B beträgt die Straßenachse am angrenzenden Wäldchen 5,50 m zzgl. 2,50 für einen breiteren Parkstreifen, um hier an der Waldkante ein bequemes Ein- und Ausparken zu ermöglichen.

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

Im Bebauungsplan werden in verschiedenen Bereichen auf privaten Grundstücksflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die vorgesehenen Flächen dienen der Erschließung einzelner Hausgruppen und deren zugehörigen Stellplatzflächen. Die vorgesehenen Stichwege sollen von den Anliegern begangen und befahren werden können. Gleichzeitig ist eine Erreichbarkeit für die Versorgungsträger unentbehrlich, da in diesen Flächen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen sind. Die Ausweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichert diese Erfordernisse.

1.6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Plangebiet durchquert, ausgehend von der geplanten Haupteerschließung von der Röckenstraße, in Richtung des nördlich angrenzenden Wäldchens ein Mischwassersammler DN 1800 mit einer Tiefenlage von ca. 7 m unter GOK (Kanalsohle).

Die Leitung ist im Plan dargestellt. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung der Privatgrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wird innerhalb der Mischverkehrsflächen ein Mischwasserkanal mit Anschluss an den öffentlichen Sammler DN 1800 vorgesehen.

1.7 Natur und Landschaft

1.7.1 Eingriff und Ausgleich

Um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wurde gemäß § 1a Baugesetzbuch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet, der die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung klärt. Der LFB wurde erstellt vom Büro W. Geisler, Kaarst.

Entsprechend § 1a (3) BauGB wird im LFB eine ökologische Wertung vom Ausgangszustand und vom Planungszustand vorgenommen. Diese Ergebnisse werden gegenübergestellt.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage des sog. Essener Modells (GOLLES 2001) der landschaftsrechtlichen Ausgleichsberechnung.

Es ist Ziel, die mit dem Planungsvorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Festsetzungen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Entwurf eingeflossen und werden weiter unten beschrieben.

So ist festgesetzt, Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst durch

- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Grenzbepflanzungen zu den benachbarten Grundstücken und
- Dachbegrünungen von Garagen und Carports

durchzuführen.

Erforderliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Fläche

- Meerbruchstraße, westlich Katernberger Bach (ohne den Wald)

sowie den Teilflächen aus dem städtischen Ersatzflächenpool

- C 24.08 Heßlerstraße / Bolsterbaum (teilweise)
- S 17.13 Stenkamps Busch (teilweise)

umgesetzt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag für diese externe Ausgleichsflächen wurde von Büro plan+, Duisburg erarbeitet.

Detaillierte Ausführungen sind den Landschaftspflegerischen Fachbeiträgen zu entnehmen. Diese Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

1.7.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz (Typ B)‘ festgesetzt. Der Bereich ist ca. 650 m² groß und soll als Spielfläche allen Bewohnern des Quartiers Röckenstraße zur Verfügung stehen.

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

Auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages setzt der Bebauungsplan Pflanzmaßnahmen innerhalb des Straßenraumes sowie der privaten Grundstücke fest:

Der Pflanzung von Bäumen im Straßenraum kommt eine hohe raumgliedernde und identifikationsbildende Funktion für das Orts- und Straßenbild zu. Zudem wirkt sich die Verdunstungs- und Filterleistung der Bäume positiv auf das Lokal- und Mikroklima aus.

Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Störungen und zur entsprechenden Eingrünung des neuen Siedlungsbereiches erfolgt an der südlichen und westlichen Rand des Plangebietes an der Grenze von Bestandsgrundstücken an der Röcken- und Bonnekampstraße ein Pflanzgebot für eine entsprechende Eingrünung in einer Breite von 2 m. Diese neuen Gehölzstrukturen übernehmen neben dem Aspekt der Gliederung auch ökologische Funktionen.

Mit der Begrünung von Garagen- und Carportdächern werden die raumästhetischen, ökologischen, kleinklimatischen und bauphysikalischen Funktionen erhöht. Dies führt insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung, die positiv in die Bilanz eingeht.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus auch den Erlass von maßvollen Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des neuen Wohnquartiers und im Hinblick auf eine störungsfreie, harmonische Einfügung in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

2.1.2 Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Die Doppel- und Reihenhäuser in den Baugebieten sind jeweils einheitlich auszuführen, d. h., dass eine Abstimmung der Eigentümer über Fassadengestaltung, Materialien und Dachform sowie über Gebäude- und Traufhöhen zu erfolgen hat, um dem Anspruch einer harmonischen Gestaltung und Raumbildung gerecht zu werden und eine unerwünschte Höhendifferenz der Dächer zu verhindern. Glasierte Werkstoffe für Dächer und Fassaden sind aufgrund von unangenehmen Lichtreflexionen unerwünscht.

2.1.2 Dachneigung

In den Baugebieten werden maximale Dachneigungen von 42° festgesetzt. Unabhängig von der im neuen Wohngebiet gewählten Dachform soll die Festsetzung dazu beitragen, dass es zu keiner unerwünschten störenden Höhenentwicklung der Dächer im städtebaulichen Gesamterscheinungsbild dieses neuen Wohnquartiers kommt.

2.1.3 Garagen

Zur Sicherung einer harmonischen Gestaltung des neuen Baugebietes sind die Garagenbaukörper den angrenzenden Wohngebäuden in Material und Farbe anzugleichen und ebenfalls einheitlich zu gestalten.

2.1.4 Abfallbehälter

Zur Vermeidung optischer Missstände im öffentlich einsehbaren Bereich der Vorgärten sind Abfallbehälter entsprechend der textlichen Festsetzung der Sichtbarkeit zu entziehen.

2.1.5 Einfriedungen

Um nachbarschaftliche Streitigkeiten, z. B. hinsichtlich möglicher Verschattungen, ungewünschter Einsichtnahmen oder in Gestaltungsfragen, zu minimieren, wird die Art der Einfriedung sowie deren Höhe durch die gestalterischen Festsetzungen geregelt.

3. Hinweise

3.1 Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsbl. d. Stadt Essen, Nr. 28, S. 227)

3.2 Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro W. Geisler, Kaarst 2004)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro plan+, Duisburg 2004)
- Versickerungsgutachten (Büro Dr. Albrecht, Herne 2002)

3.3 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. (Meldepflicht gemäß § 15 DSchG NW).

3.4 Niederschlagswasserversickerung

Aufgrund der ungünstigen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung auszuschließen; die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer ist im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser ist dementsprechend in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

3.5 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. 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 über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen folgende Maßnahmen zu treffen:

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst – anzufordern über das Ordnungsamt – zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst – über das Ordnungsamt der Stadt Essen- zu benachrichtigen.

3.6 Städtebauliche Verträge

Folgende Regelung bedürfen einer öffentlich-rechtlichen Sicherung:

3.6.1 Erschließung

Die Stadt Essen wird nach § 124 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Investoren übertragen. Die Investoren werden sich verpflichten, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die Standorte der festgesetzten Straßenbäume sind mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen und in der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

3.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen verpflichten sich die Investoren zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den im landschaftspflegerischen Begleitplan genannten Flächen. Die Maßnahmen werden auf Dauer durch Baulasteintragungen für diese Flächen gesichert.

3.6.3 Spielbereiche

Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten sowie die Grundstücksbereitstellung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.6.4 Grenzbepflanzungen

Die Investoren verpflichten sich i. R. von städtebaulichen Verträgen zur Realisierung der im Bebauungsplan unter Nr. I.4.2. festgesetzten Grenzbepflanzungen auf den privaten Gartenflächen (Pflanzgebote) im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	19.265 m ²
Wohngebiete	15.959 m ²
öffentliche Erschließung	3.530 m ²
öffentliche Grünfläche	676 m ²

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser mit insgesamt ca. 47 Wohneinheiten vorgesehen.

Der B-Plan setzt die geplanten Baugebiete als reine Wohngebiete WR 1 (GRZ 0,4, GFZ 0,8) und WR 2 (GRZ 0,3, GFZ 0,6) fest bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise. Garagen und Carports sind in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, so dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung freigehalten werden. Die geplanten Straßenräume im Bereich der Planstraße A haben Regelquerschnitte von 7,50 m (incl. öffentlichen Parkplätzen = 2,00 m) und im Bereich der Planstraße B 8,00 m (incl. öffentlichen Parkplätzen = 2,50 m). Im mittleren Teil des B-Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen, die allen Bewohnern des Quartiers zur Verfügung steht. An der westlichen und südwestlichen Grenze des B-Plangebietes zu Bestandsgrundstücken wird ein Pflanzgebot festgesetzt, um nachbarschaftliche Störungen zu vermeiden.

Zurzeit besteht das B-Plangebiet zum größten Teil aus Nutzgärten, weiterhin sind genutzte Ziergrünflächen vorhanden.

Die Größe des B-Plangebiets beträgt ca. 20.000 m².

Durch das Planvorhaben werden ca. 12.000 m² durch Wohngebäude, Garagen und Verkehrsflächen überbaut.

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

Das B-Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsteils von Essen-Katernberg. Es besteht zum größten Teil aus strukturreichen Nutzgärten mit teilweise ausgewachsenen Bäumen. Die Gärten dienen den Pächtern als Flächen für Erholung und für Gemüse- und Obstanbau. Weiterhin sind Rasenflächen mit Einzelgehölzen vorhanden, die als Zier- und Spielflächen genutzt werden. Wohnnutzung ist im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Als ursprüngliche Bodentypen sind großflächig Gley (z. T. Pseudogley-Gley, stellenweise Auengley) und kleinflächig Gley-Braunerde (stellenweise Braunerde, Pseudogley-Braunerde und Gley-Podsol) zu finden.

Oberflächengewässer sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser steht relativ hoch, in der Regel 4–8 dm unter Flur, kleinflächig 13–20 dm. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden.

Das B-Plangebiet liegt im nordwestdeutschen Übergangsbereich zwischen ozeanisch und kontinental geprägtem Klima. Es kann vom Klimatotyp „Stadtklima“ und detaillierter vom Klimatotyp „Standrandklima“ gesprochen werden.

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

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen

Beeinträchtigung: Durch das neue Wohngebiet gehen die Nutzgärten als Flächen zur Nahrungsproduktion und zur Erholung verloren.

Verminderung, Ausgleich: Die Anlage neuer Hausgärten ist als Minderung bzw. als unvollständiger und nicht gleichartiger Ausgleich zu bezeichnen, da die Nahrungsproduktion in den geplanten kleinen Hausgärten zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht realistisch erscheint. Die Erholungsfunktion der neuen Hausgärten geht auf andere Bevölkerungsteile über.

3.1.2 Lärmimmissionen

Beeinträchtigung: Die Nutzung als neues Wohngebiet wird den Lärmpegel nur unwesentlich erhöhen.

Verminderung: Die geplante randliche Grenzbepflanzung auf privaten Gartenflächen kann den Lärmpegel verringern.

3.1.3 Schadstoffeintrag Luft

Beeinträchtigung: Aufgrund der Energieeinsparverordnung ist nur von einer unerheblichen Erhöhung der Hausbrand-Emissionen durch die neuen Wohngebäude auszugehen.

Verminderung: Die Energieeinsparverordnung wird die Hausbrandemissionen mindern.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Beeinträchtigung: Alle im B-Plangebiet vorhandenen Biotope gehen verloren, dies sind strukturreiche, relativ wertvolle Nutzgärten sowie weniger wertvolle Zierflächen (Rasen, Rasen mit Einzelgehölzen).

Verminderung:

- Neuanlage von Hausgärten,
- Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz).

Ausgleich:

- Dachbegrünung von Garagen und Carports,
- Randliche Grenzbeplantzung auf privaten Gartenflächen,
- Pflanzung von Bäumen im Straßenraum,
- Externe Ausgleichsflächen(Umwandlung von Ackerflächen in extensiv beweidetes Weideland und Laubwald)

3.2.2 Schutzflächen

Gebiete mit Natur- oder Landschaftsschutz sowie sonstiger Schutzkategorie sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Beeinträchtigung: Durch die geplante Bebauung werden strukturreiche, erholungswirksame Flächen verloren gehen. Dies betrifft vor allem die Pächter, für die der Eingriff innerhalb des B-Plangebietes nicht kompensierbar ist.

Verminderung:

- Neuanlage von Hausgärten,
- Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz).

Ausgleich:

- Dachbegrünung von Garagen und Carports,
- Randliche Grenzbeplantzung auf privaten Gartenflächen,
- Pflanzung von Bäumen im Straßenraum.

3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust/Beeinträchtigung)

Beeinträchtigung: Es gehen kleinere Teile von privaten Grünflächen (Rasen mit Einzelgehölzen) mit überwiegendem Ziercharakter verloren. Weiterhin werden strukturreiche, erholungswirksame Nutzgärten überplant.

Verminderung, Ausgleich: Die Neuanlage von Grünfläche mit Spielplatz sowie von privaten Hausgärten stellen eine Minderung bzw. einen nur unvollständiger Ausgleich für die überplanten Nutzgärten und Freiflächen dar.

3.3 Schutzgut Boden

Beeinträchtigung: Der Verlust des Schutzgutes Boden stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar, da beide Bodentypen in Bereichen bebauter

Flächen vollständig verloren gehen durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtungen des Bodens.

Ausgleich, Minderung: Ein Ausgleich oder eine Minderung der Beeinträchtigung ist nicht möglich, da die im Zuge der Baumaßnahme aufgenommenen Böden in ihrer Typik vor Ort nicht wiederherstellbar sind.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Veränderungen des Oberflächenwassers

Oberflächengewässer sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

3.4.2 Veränderungen des Grundwassers

Beeinträchtigung: Zusätzliche Versiegelung verringert die Niederschlagsversickerung und somit die Grundwasserneubildungsrate.

Ausgleich, Minderung: Ein Ausgleich oder eine Minderung der Beeinträchtigung ist nicht möglich, da Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht getroffen werden können.

3.5 Schutzgut Luft

Beeinträchtigung: Das geplante Bauvorhaben wird eine nur unerhebliche Erhöhung der Hausbrand-Emissionen und dadurch eine nur unwesentliche Verschlechterung der Luftgüte bewirken.

Verminderung: Die Energieeinsparverordnung wird die Beeinträchtigungen durch Hausbrandemissionen mindern.

3.6 Schutzgut Klima

Beeinträchtigung: Durch die geplante Bebauung sind keine großklimaklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Die vorgesehene Neuversiegelung (Wohngebäude, Verkehrsflächen) kann zu klein-klimatischen Beeinträchtigungen (leichte Erhöhung der Minimal- und Maximaltemperaturen, Senkung der Luftfeuchte) führen.

Diese Beeinträchtigungen werden insgesamt als nachhaltig, jedoch als nicht erheblich bewertet wegen der geringfügigen Vorbelastungen.

Verminderung:

- Neuanlage von Hausgärten,
- Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz).

Ausgleich:

- Dachbegrünung von Garagen und Carports,
- Randliche Grenzbeplantzung auf privaten Gartenflächen,
- Pflanzung von Bäumen im Straßenraum.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine zu schützenden Kulturgüter wie Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Objekte oder Sachgüter bekannt.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es bestehen Wechselwirkungen **zwischen den Schutzgütern Boden–Grundwasser–Kleinklima–Biotop** sowie **zwischen den Schutzgütern Biotop–Mensch/Landschaftsbild**.

Beeinträchtigung Boden–Grundwasser–Kleinklima–Biotop: Der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung führt zu geringerer Niederschlagsversickerung und einer geringeren Grundwasserneubildungsrate.

Der Verlust von Vegetationsstrukturen und zusammenhängenden Freiflächen mindert die bioklimatisch positiven Wirkungen (Erhöhung der Luftfeuchte, Senkung von Temperaturmaxima, Erhöhung von Temperaturminima, Luftfilterwirkung, Senkung der Windgeschwindigkeit). Durch Neuversiegelung wird die eingestrahlte Sonnenenergie reflektiert und die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt und die nächtliche Abkühlung verzögert. Der Verlust von Boden bedeutet gleichzeitig den Verlust von Lebensraum für Pflanzen.

Verminderung Boden–Grundwasser–Kleinklima–Biotop:

- Neuanlage von Hausgärten,
- Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz).

Ausgleich Boden–Grundwasser–Kleinklima–Biotop:

- Dachbegrünung von Garagen und Carports,
- Randliche Grenzbeplantzung auf privaten Gartenflächen,
- Pflanzung von Bäumen im Straßenraum.

Beeinträchtigung Biotop–Mensch/Landschaftsbild: Durch den Verlust von strukturreichen Nutzgärten gehen erholungswirksame Flächen für die Pächter und Flächen mit ästhetischen Qualitäten für Anwohner verloren.

Verminderung Flora–Mensch/Landschaftsbild: Durch Neuanlage von Hausgärten und Grünfläche (Spielplatz) kann die Beeinträchtigung gemindert werden. Im Falle der Hausgärten geht die Erholungsfunktion auf andere Bevölkerungsteile über.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsplanung wurden verschiedene Bebauungsalternativen untersucht und im vorgezogenen Bürgerbeteiligungsverfahren zur Diskussion gestellt. Als Ergebnis daraus entstand der zur Umsetzung vorgesehene B-Plan.

Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Mettmann wurde die Bebauungsgrenze mit 20 m Abstand vom vorhandenen Wald nach Süden verschoben.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

keine

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

- Schaffung von Baurecht für Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser mit insgesamt ca. 47 Wohneinheiten,
- Festsetzung als reine Wohngebiete WR 1 (GRZ 0,4, GFZ 0,8) und WR 2 (GRZ 0,3, GFZ 0,6) in zweigeschossiger, offener Bauweise,
- Straßenräume mit Regelquerschnitte von 8,00 m bzw. von 6,00 m,
- öffentliche Grünfläche im mittleren Teil des B-Plangebietes mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“,
- Pflanzgebot an der westlichen und südwestlichen Grenze zur Vermeidung nachbarschaftlicher Störungen,
- Lage in Essen-Katernberg, begrenzt durch Liboristraße, Kleingärten, Röckenstraße und Bonnekampstraße,
- Größe des B-Plangebiets ca. 20.000 m²,
- aktuelle Nutzung als Nutzgärten und Ziergrünflächen,
Überbauung von ca. 12.000 m² durch Wohngebäude, Garagen und Verkehrsflächen.

Beschreibung der Umwelt:

- Mensch: Lage innerhalb eines bestehenden Siedlungsteils von Essen-Katernberg, Funktion der Nutzgärten zur Erholung und Nahrungsproduktion.
- Biotope: strukturreiche Nutzgärten mit teilweise ausgewachsenen Bäumen, Rasenflächen mit Einzelgehölzen.
- Stadt-, Landschaftsbild: strukturreiche Nutzgärten (Funktion Erholung und Gemüse-, Obst-anbau), Lage in bestehender Siedlung.
- Boden: großflächig Gley (z. T. Pseudogley-Gley, stellenweise Auengley), kleinflächig Gley-Braunerde (stellenweise Braunerde, Pseudogley-Braunerde und Gley-Podsol).
- Oberflächengewässer: nicht vorhanden.
- Grundwasser: keine nennenswerten Grundwasservorkommen, relativ hoher Grundwasserstand (4–8 bzw. kleinflächig 13–20 dm unter Flur), Grundwasserfließrichtung nach Norden.
- Klima: nordwestdeutscher Klimabereich, Klimatoptypen „Stadtklima“ und weitergehend „Standrandklima“, Hauptwindrichtung Südwest.
Kultur und sonstige Sachgüter: nicht bekannt.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	<p>Überplanung menschlicher Nutzung</p> <p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Nutzgärten als Flächen zur Nahrungsproduktion und zur Erholung. <p><u>Verminderung, Ausgleich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage neuer Hausgärten ist Minderung bzw. als unvollständiger und nicht gleichartiger Ausgleich, Erholungsfunktion der neuen Hausgärten geht auf andere Bevölkerungsteile über. <p>Lärm</p> <p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nur unwesentliche Erhöhung des Lärmpegels. <p><u>Verminderung, Ausgleich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - randliche Grenzbepflanzung auf privaten Gartenflächen. <p>Schadstoffeintrag Luft</p> <p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - unerhebliche Erhöhung der Hausbrand-Emissionen. <p><u>Vermeidung, Verminderung:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Energieeinsparverordnung.</p>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p>Biotope</p> <p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vollständiger Verlust strukturreicher Nutzgärten und von Rasen mit Einzelgehölzen. <p><u>Verminderung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Neuanlage von Hausgärten, - Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz).

	<p><u>Ausgleich:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Dachbegrünung von Garagen und Carports,- Randliche Grenzbeplantung auf privaten Gartenflächen,- Pflanzung von Bäumen im Straßenraum.- Externe Ausgleichsflächen (Umwandlung von Ackerflächen in extensive Weidefläche und Laubwald) <p>Schutzflächen</p> <ul style="list-style-type: none">- nicht vorhanden. <p>Stadt- und Landschaftsbild</p> <p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- vollständiger Verlust strukturreicher, erholungswirksamer Nutzgärten, vorrangig betroffen sind Pächter, aber auch Anwohner. <p><u>Verminderung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Neuanlage von Hausgärten,- Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz). <p><u>Ausgleich:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Dachbegrünung von Garagen und Carports,- Randliche Grenzbeplantung auf privaten Gartenflächen,- Pflanzung von Bäumen im Straßenraum. <p>Grünflächen und Erholung</p> <p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- vollständiger Verlust strukturreicher, erholungswirksamer Nutzgärten,- Teilverlust von privater Grünflächen. <p><u>Verminderung, Ausgleich:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Neuanlage von Hausgärten,- Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz).
--	---

3. Schutzgut Boden	<u>Beeinträchtigung:</u> vollständiger Verlust in Bereichen bebauter Flächen durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtungen des Bodens. <u>Ausgleich, Minderung:</u> Ein Ausgleich oder eine Minderung der Beeinträchtigung ist nicht möglich, da die im Zuge der Baumaßnahme aufgenommenen Böden in ihrer Typik vor Ort nicht wiederherstellbar sind.
4. Schutzgut Wasser	Oberflächengewässer Nicht vorhanden. Grundwasser <u>Beeinträchtigung:</u> Versiegelung verringert Versickerung und somit Grundwasserneubildungsrate. <u>Ausgleich, Minderung:</u> Ein Ausgleich oder eine Minderung der Beeinträchtigung ist nicht möglich, da Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht getroffen werden können.
5. Schutzgut Luft	<u>Beeinträchtigung:</u> – unerhebliche Erhöhung der Beeinträchtigungen durch Hausbrand-Emissionen. <u>Vermeidung, Verminderung:</u> Energieeinsparverordnung

6. Schutzgut Klima	<p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- keine großklimaklimatischen Veränderungen,- Neuversiegelung führt zu kleinklimatischen Beeinträchtigungen (leichte Erhöhung der Minimal- und Maximaltemperaturen, Senkung der Luftfeuchte). <p><u>Verminderung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Neuanlage von Hausgärten,- Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz). <p><u>Ausgleich:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Dachbegrünung von Garagen und Carports,- Randliche Grenzbepflanzung auf privaten Gartenflächen, Pflanzung von Bäumen im Straßenraum.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Wechselwirkungen bestehen zwischen Schutzgütern Boden–Grundwasser–Kleinklima–Biotope sowie zwischen Biotope–Mensch/Landschaftsbild.</p> <p><u>Beeinträchtigung Boden–Grundwasser–Kleinklima–Biotope:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Boden: Bodenverlust durch Versiegelung bedeutet verminderte Versickerung und geringere Grundwasserneubildungsrate,– Kleinklima: Verlust von Vegetation und Freiflächen sowie Neuversiegelung mindert die bioklimatisch positiven Wirkungen,– Biotope: Bodenverlust bedeutet Lebensraumverlust für Pflanzen. <p><u>Verminderung Boden–Grundwasser–Kleinklima–Biotope:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Neuanlage von Hausgärten,– Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz). <p><u>Ausgleich Boden–Grundwasser–Kleinklima–Biotope:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Dachbegrünung von Garagen und Carports,– Randliche Grenzbepflanzung auf privaten Gartenflächen,– Pflanzung von Bäumen im Straßenraum. <p><u>Beeinträchtigung Biotope–Mensch/Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Verlust strukturreicher Nutzgärten bedeutet Verlust erholungswirksame Flächen für Pächter und Verlust von Flächen mit ästhetischen Qualitäten für Anwohner. <p><u>Verminderung Flora–Mensch/Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Neuanlage von Hausgärten; Erholungsfunktion geht auf andere Bevölkerungsteile über, Neuanlage der Grünfläche (Spielplatz).
---	--

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

- städtebauliche Entwurfsplanung untersuchte und diskutierte verschiedene Bebauungsalternativen in vorgezogener Bürgerbeteiligung, Ergebnis ist zur Umsetzung vorgesehener B-Plan,
Bebauungsgrenze gemäß Forstamt Mettmann mit 20 m Abstand vom vorhandenen Wald nach Süden verschoben.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

keine

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Röckenstraße / Bonnekampstraße“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9/80 „Bonnekampstraße / Liboristraße“, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röckenstraße / Bonnekampstraße“ betreffen.

X. Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden durch den Investor getragen.

.2004

Geschäftsbereich für
Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereichsvorstand

Amtsleiter