

STADT ESSEN

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/99
„SCHACHT-KRONPRINZ-STRASSE / SCHÖNEBECKER STRASSE“**

**STADTBEZIRK : IV
STADTTEIL: SCHÖNEBECK**

Begründung ^{*)} zum Bebauungsplan

^{*)} Stand: § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dez. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

**atelier stadt & haus
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
Essen, 19.01.00**

Inhalt

1.	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsanlaß, Planungsziele und Auswirkungen der Planung	3
2.1	Planungsanlaß	
2.2	Planungsziele	
2.3	Auswirkungen der Planung	
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Übergeordnete Planungen	
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	
4.	Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen	6
5.	Städtebauliches Planungskonzept	8
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	9
6.1	Reine Wohngebiete	
6.2	Erschließung	
6.3	Gestaltung	
6.4	Grünordnung / Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
6.6	Immissionsschutz / Grundwasserverunreinigung	
6.7	Hinweise	
7.	Bodenordnung	13
8.	Kosten	13
9.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	13

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt südlich der Schacht-Kronprinz-Straße im Stadtteil Schönebeck ca. 400 m in südöstlicher Richtung von der Aktienstraße. Über die Aktienstraße ist nach Süden die Anschlußstelle der BAB A40 „Mülheim-Winkhausen“ nach ca. 1,5 km erreichbar, nach Norden mündet die Aktienstraße in die Frintroper Straße, über die im weiteren Verlauf der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen die benachbarten Stadtteile und das Mittelzentrum Borbeck sehr gut erreichbar sind. Das Plangebiet liegt weiterhin im Naheinzugsbereich der Straßenbahnlinien 104 und 105 sowie der Buslinie 186, so dass die Einbindung in die Angebotsebenen des ÖPNV als gut zu bewerten ist.

Die räumliche Situation des Plangebietes ist weiterhin durch die Lage oberhalb des westlichen Auslaufes der Schönebecker Schlucht gekennzeichnet und bildet durch die Nähe zu den landschaftsräumlich bedeutsamen Naherholungsbereichen einen attraktiven Wohnstandort.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6/84 „Schönebecker Schlucht“ und erfaßt in etwa die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Schulerweiterungsfläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Schönebeck, Flur 2 und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzung der Schacht-Kronprinz-Straße,
- im Osten durch die östliche Grenze des Weges entlang der Neubebauung gegenüber dem Wohngebäude Schacht-Kronprinz-Straße Nr. 69 bis in eine Tiefe von ca. 58 m,
- im Westen durch die westliche Grenze des Weges entlang der Neubebauung gegenüber dem Wohngebäude Schacht-Kronprinz-Straße Nr. 31 bis in eine Tiefe von ca. 83 m und
- im Süden durch eine Linie als Verbindung der o.g. Punkte (südliche Grenzen der Flurstücke 590 und 622).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes ersichtlich. Der Geltungsbereich erfaßt in diesen Abgrenzungen ca. 0,9 ha.

2. Planungsanlaß, Planungsziele und Auswirkungen der Planung

2.1 Planungsanlaß

Die bisherige Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6/84 „Schönebecker Schlucht“ als Fläche für Gemeinbedarf – Schule soll nicht mehr vollzogen werden. Dieser Schulstandort wird aufgrund wirtschaftlich effizienter Erweiterungen von bestehenden Schulen nicht mehr benötigt und aufgegeben. Damit wird der Standort für eine anderweitige Nutzung disponibel und soll im Rahmen der Siedlungsabrundung für ein ergänzendes Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Als erster Schritt wurden bereits 14 Reiheneigenheime als straßenbegleitende Randbebauung im Rahmen einer Dispensierung von bestehendem Planungsrecht bauordnungsrechtlich genehmigt und realisiert.

Die Wohnraumnachfrage hat sich in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumsbildungsphase verstärkt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Steigerung der Eigentumsquote zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führt.

Außerdem soll der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen, insbesondere junger Familien mit Kindern, in das ländliche Umland durch erschwingliche Wohnraumangebote entgegen gewirkt werden.

Ein entsprechendes Angebot dazu bildet der ursprünglich für einen Schulerweiterungsstandort vorgesehene Bereich südlich der Schacht-Kronprinz-Straße, in dem insgesamt 30 Eigenheime errichtet werden sollen.

2.2 Planungsziele

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen und die planungsrechtliche Sicherung für die bereits genehmigte Wohnbebauung zu schaffen. Als Beitrag zur Minderung des Defizites an Wohnungen und insbesondere an verfügbaren Baugrundstücken sollen in erster Priorität Baulandpotentiale im Rahmen der Siedlungsabrundung mobilisiert werden. Dafür bietet das Plangebiet aufgrund der Einbindung in die gewachsene Ortslage und den günstigen Anbindungsmöglichkeiten an die äußere Erschließung gute Voraussetzungen. Auch die Nähe zu den angrenzenden Freiräumen bilden die Rahmenbedingungen für eine attraktive Wohnlage. Der Gebietscharakter wird durch den vorhandenen Bestand als Wohngebiet für Ein-/ Zweifamilienhäuser bestimmt.

Neben dieser allgemeinen Zielsetzung werden mit dem Bebauungsplan die folgenden weiteren Planungsziele verfolgt:

- Realisierung von Einfamilienhäusern zur Eigentumsbildung breiter Bevölkerungskreise,
- Gliederung des südlichen Baugebietes durch eine private Grünfläche mit Öffnung zum Landschaftsbereich der Schönebecker Schlucht,
- Realisierung einer an das prägende Orts- und Landschaftsbild angepaßten Baugestaltung hinsichtlich der Bauweise, der Bebauungsdichte und der baulichen Höhengestaltung,
- Aufwertung von Grundstücksbereichen durch die Anlage von Grünflächen zur Ausbildung eines begrünten Siedlungsrandes in Übergang zum Landschaftsraum und
- Erschließung der südlichen Grundstücksbereiche für 16 Einfamilienhäuser über beruhigte Mischverkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und einem zentralen Platz.

2.3 Auswirkungen der Planung

Neben dem Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der Essener Bevölkerung im Rahmen des kostensparenden Bauens ist die Planung insbesondere mit folgenden Auswirkungen verbunden:

Planungsrecht

- Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6/84 für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs
- Erforderliche Teiländerung des FNP

Landschaftsbild und Erholung / Begrünung

- Verringerung der Landschaftsöffnung von der Schacht-Kronprinz-Straße zur Schönebecker Schlucht durch die bauordnungsrechtlich genehmigte und bereits realisierte Straßenrandbebauung
- Sicherung einer Landschaftsöffnung im Zusammenhang mit der südlichen Bebauung, die mittel- oder langfristig auch eine Zuwegung zur Schönebecker Schlucht ermöglicht, wenn die Durchlässigkeit der angrenzenden privaten Gärten ermöglicht werden kann
- Nachweis eines Teiles der Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der vorgesehenen privaten Grünfläche

Verkehr und Technische Infrastruktur

- Geringfügige Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs auf der Schacht-Kronprinz-Straße
- Erforderliche Erweiterung der Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung im Plangebiet

Wasser- und Bodenhaushalt

- Neuversiegelung von Bodenflächen durch die Gebäude und die innere Erschließung
- Da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan - GEP -

Der GEP stellt für das Plangebiet im Maßstab 1:50 000 Allgemeinen Siedlungsbereich und Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (Schutz der Natur / Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung / Regionaler Grünzug) dar.

Damit entspricht das Vorhaben grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan - FNP -

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den westlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Darstellung von „Wohnbaufläche“ und für den östlichen Teilbereich „Grünfläche“, wobei in der Wohnbaufläche das Schulsymbol „Bildung / Weiterbildung“ enthalten ist.

Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) konnte der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Landschaftsplan und Verbandsgrünfläche

Der räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes, d.h. außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die im FNP dargestellten Grünflächen liegen allerdings innerhalb der Verbandsgrünfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher aus der Verbandsgrünfläche herausgenommen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6/84 „Schönebecker Schlucht“ mit den Festsetzungen „Fläche für den Gemeinbedarf - Schule“.

Da dieser Schulstandort aufgrund wirtschaftlich effizienter Erweiterungen von bestehenden Schulen nicht mehr benötigt wird und aufgegeben wurde, kann er nun zur Minderung des Wohnbedarfs in dem Bebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6/84 wird für die Bereiche, in denen der neue Planentwurf mit seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 6/84 überdeckt, mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

4. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen

Städtebauliche Prägung

Eine städtebauliche Vorprägung des Plangebietes durch das bebaute Umfeld ist zunächst für die II-geschossige, straßenbegleitende Bebauung abzuleiten, die bereits realisiert worden sind. Für die südlichen Baugrundstücke fehlt eine solche eindeutige Vorprägung. Eine vergleichbare städtebauliche Situation besteht weiter östlich mit der südlichen Straßenrandbebauung „An der Schlucht“ und am „Liesenkotten“, wo ebenfalls südlich der Schacht-Kronprinz-Straße eine Wohnbebauung, hier jedoch unmittelbar im Übergang zum Naturschutzgebiet, besteht. Auch westlich erstreckt sich die Überbauung der Grundstücke an der Schönebecker Straße sehr stark in die Tiefe. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen ergibt sich mit der Realisierung der hier geplanten Wohnbebauung eine neue Siedlungskante, die die räumlichen Bezüge des Umfeldes aufgreift. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bei Vollzug der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Schulerweiterungsfläche eine Überbauung ebenfalls in der hier angestrebten Tiefe erfolgt wäre, ohne jedoch eine städtebauliche Gliederung in Form einer offenen Bauweise mit Öffnung zur Landschaft zuzulassen.

Topographie

Das Plangebiet liegt topographisch oberhalb des Landschaftsraumes der Schönebecker Schlucht und fällt von Westen nach Osten entlang der Schacht-Kronprinz-Straße um ca. 5,0 m ab.

Grünbestand

Das Plangebiet besteht im südlichen Teilbereich aus einer Grünbrache ohne Großgrünbestand. Eine intensivere Begrünung weisen die benachbarten Gartenbereiche auf. Bedeutsamer Baumbestand befindet sich ausschließlich außerhalb des Plangebietes und ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Landschaftsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild war durch die weite Öffnung über ca. 350 m an der Schacht-Kronprinz-Straße zur Schönebecker Schlucht hin bestimmt. Mit der neuen Straßenrandbebauung hat sich dieser Bereich auf ca. 200 bis 230 m verkürzt, wobei die Bezüge zu dem Landschaftsraum der Schönebecker Schlucht erhalten blieben.

Erholung

Im oberen Teil der Schönebecker Schlucht und damit auch im vorliegenden Plangebiet liegen ausschließlich private Gärten, die zwar von der Schacht-Kronprinz-Straße aus einsehbar sind, jedoch keine öffentlich zugängliche Wegeverbindungen aufweisen.

Boden- und Wasserhaushalt

Das Plangebiet wies ursprünglich keinerlei Versiegelung auf. Der mit der bereits realisierten und der ergänzend geplanten Wohnbebauung verbundene, künftige Versiegelungsgrad im Plangebiet fällt jedoch gegenüber der früheren Schulplanung wesentlich geringer aus.

Im Jahre 1996 durchgeführte Baugrundvoruntersuchungen haben aufgrund mehrerer Bohrungen ergeben, dass eine Regenwasserversickerung nicht möglich ist.

Daher wurde geprüft, ob eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, in diesem Fall der Gimkenbach, möglich ist. Als Ergebnis dieser Prüfung ist eine Einleitung nicht mehr vorgesehen, da die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke nicht zur Verfügung stehen und die Führung einer entsprechenden Leitungstrasse nicht möglich ist. Darüber hinaus ist im Bereich der Gebietszufahrt bereits ein Stauraumkanal DN 1000 realisiert worden, bei dessen Dimensionierung die anfallende Wassermenge aus dem gesamten Plangebiet berücksichtigt worden ist.

Da zudem die Realisierung einer ortsnahen Einleitung aufgrund der Entfernung von ca. 200 Metern vom Plangebiet zum Gimkenbach mit einem im Vergleich zur Größe der Baumaßnahme unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden.

Bodenbelastungen / Grundwasserverunreinigungen

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befand sich auf einer Fläche von ca. 800 bis 1000 m² eine Altablagerung, vornehmlich aus Bauschutt. Diese Altablagerung wurde im Zuge der Baumaßnahme für die Gebäude an der Schacht-Kronprinz-Straße vollständig und ordnungsgemäß entsorgt.

Im Rahmen der Grundwassersanierung „Schönebecker Schlucht“ wurde im Grundwasseranstrom des Plangebietes eine Grundwassermeßstelle errichtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht auszuschließen, dass durch den Altstandort Schönebecker Straße 42 a (Kataster-Nr. 16/3.02) verunreinigtes Grundwasser dem Verfahrensgebiet zuströmt. Daher soll im Bebauungsplan die Nutzung des Grundwassers als Trink-/Brauchwasser ausgeschlossen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation und Abwasser kann durch die Erweiterung der bereits vorhandenen Leitungen in der Schacht-Kronprinz-Straße sichergestellt werden.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Planungskonzept sieht vor, im Anschluß an die bereits realisierte Straßenrandbebauung an der Schacht-Kronprinz-Straße auf den südlichen Grundstücksteilen 16 II-geschossige Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Hausgruppen zu errichten. So sollen ein Doppelhaus und 3 Reihenhaushausgruppen mit 5 bzw. 4 Hauseinheiten entstehen. Die Gärten der Bebauung sind ausnahmslos nach Süden und nach Westen orientiert, um eine optimale Besonnung der Gartenflächen zu gewährleisten.

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits festgelegte Anbindung an die Schacht-Kronprinz-Straße und verteilt sich ausgehend von dem zentralen Platz im mittleren Bereich des Plangebietes. Der Ausbau erfolgt als beruhigte Mischverkehrsfläche.

Für die West-Ost-Achse ist ein Straßenquerschnitt von 5,5 m vorgesehen, der ein bequemes Ausparken aus den angrenzenden Stellplatzanlagen ermöglicht. Dagegen wird im westlichen Abschnitt der Bebauung der Querschnitt der Erschließung auf 3,5 m reduziert. Dies wird vor dem Hintergrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens in diesem Teilbereich hingenommen, um die Grundstücks- und damit die Gartenflächen nicht weiter zu verkleinern. Ein Befahren dieses Stiches mit Feuerwehrfahrzeugen ist nicht erforderlich, da die Entfernung der Feuerwehraufstellfläche bis zu den Gebäuden weniger als 50 m beträgt. Allerdings ist ein Befahren mit LKW (beispielsweise Möbelwagen) nur sehr eingeschränkt möglich.

Im Bereich des Platzes soll eine zentrale Müllsammelstation eingerichtet werden, da dort ausreichende Wandemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bestehen.

Der private Stellplatznachweis erfolgt für die Bebauung z.T. über angebaute Garagen oder Carports, denen jeweils ein zweiter Stellplatz vorgelagert ist. Ein anderer Teil der Stellplätze wird in Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftscarports oder –stellplätze) untergebracht.

Durch eine private Grünfläche, die sich im Anschluß an den zentralen Platz nach Süden hin entwickelt, erfolgt eine Öffnung zur Landschaft. Es ist vorgesehen, die Landschaftsöffnung nach Südosten auszurichten und damit die Blickbeziehung in den eigentlichen Teil der Schönebecker Schlucht aufzunehmen. Grundsätzlich besteht später die Möglichkeit, eine Fußwe-

geverbindung von der Schacht-Kronprinz-Straße durch das neue Baugebiet in die Schönebecker Schlucht vorzusehen, wenn eine Durchlässigkeit der privaten Gärten, die südlich an das Plangebiet angrenzen, erreicht werden kann.

Der Schwerpunkt der Bebauung liegt im westlichen Teil des Baugebietes und orientiert sich damit zu dem überwiegend bebauten Eckbereich der Schacht-Kronprinz-Straße / Schönebecker Straße. Im östlichen Teilbereich wird die Bebauung zurückgenommen und unterstützt so wesentlich die Öffnung des Plangebietes zum Landschaftsraum.

Flächenbilanz

Wohngebiet: (incl. Erschließung)	ca. 8.350 m ²	93,3 %
Private Grünfläche:	ca. 600 m ²	6,7 %
Gesamt:	ca. 8.950 m²	100 %

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Reine Wohngebiete (WR)

Art der baulichen Nutzung

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

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

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche und insbesondere der bereits im Plangebiet realisierten Bebauung wird für die reinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt. Zusammen mit der Begrenzung der Dachneigung auf maximal 45° erfolgt damit eine der umgebenden Bebauung entlang der Schacht-Kronprinz-Straße angepaßte Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung um 50 % der mit der GRZ festgelegten, zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten wird nicht eingeschränkt. Dieses dient der Gewährleistung einer flexiblen und den Anforderungen an das heutige Wohnen entsprechenden Nutzung auch kleinerer Grundstückszuschnitte.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen und ökologischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Gleichzeitig wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; ferner werden eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten sowie gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet. Für die reinen Wohngebiete wird die Bauweise daher entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der vorhandenen Bebauung auf eine Doppel- und Reihenhausbauweise beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Neubebauung eine Tiefe von max. 12,0 m auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m. Im Bereich der vorhandenen Bebauung werden die Gebäude durch die Baugrenzen bestätigt.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze und Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen verwiesen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Zudem wird festgesetzt, dass im Umfeld des zentralen Platzbereiches neben Stellplätzen lediglich Carports errichtet werden können, um die optische Beeinträchtigung durch Garagen zu minimieren.

Im Bebauungsplanentwurf werden die Gemeinschaftsanlagen den jeweiligen Baukörpern durch entsprechende Signaturen zugeordnet. Für die bestehende Bebauung entlang der Schacht-Kronprinz-Straße erfolgt eine derartige Zuordnung nicht, da eine eindeutige Zuordnung bereits mit dem Verkauf der Häuser und der entsprechenden Stellplatzflächen gegeben ist.

6.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der bereits realisierten Anbindung an die Schacht-Kronprinz-Straße gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Privatstraße, die neben der Erschließungsfunktion durch die Ausbildung eines zentralen Platzes und durch das Anpflanzen von kleineren Bäumen auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen bietet. Die Straße soll im Privatbesitz verbleiben und als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Sicherung der vorgesehenen Erschließung erfolgt über die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit, eines Fahrrechtes für Anlieger und eines Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger. Die Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Essen.

6.3 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens auch im Hinblick auf die bereits errichtete Bebauung an der Schacht-Kronprinz-Straße sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW besondere Gestaltungsregeln vor (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über

die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

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

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Auch hierfür wird durch den Bebauungsplan mit der Beschränkung von geschlossenen Einfriedungen (z.B. Mauern, Flechtzäune) auf den Terrassenbereich der jeweiligen Grundstücke ein Gestaltungsrahmen vorgegeben.

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

6.4 Grünordnung / Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Grünordnung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünfläche, für die kein direkter öffentlicher Zugang besteht, wird als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Um jedoch langfristig einen öffentlich zugänglichen Weg in den angrenzenden Landschaftsraum einrichten zu können, wird über eine textliche Festsetzung die Einrichtung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3,0 m gesichert. Eine genaue Festlegung der Wegeführung soll jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgen, sondern sinnvollerweise erst dann, wenn die mögliche Fortführung des Weges nach Süden in den Bereich der Schönebecker Schlucht geklärt ist.

Um eine Mindestqualität bei der Gestaltung der Grünfläche zu erreichen, wird über eine textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Pflanzung von Bäumen und Hecken im Bereich der privaten Grünfläche gesichert (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2). Weiterhin wird festgesetzt, dass im Bereich der Hausgärten entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine mindestens 1 m breite, geschnittene oder freiwachsende Hecke zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4).

Als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird festgesetzt, dass für offene Stellplätze in den neuen Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Als weitere Minderungsmaßnahme wird die Begrünung der Dächer von Garagen, mit Ausnahme der bereits realisierten Garagen entlang der Schacht-Kronprinz-Straße, festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Als Kompensationsmaßnahme im Plangebiet ist die festgesetzte, private Grünfläche entsprechend den o. g. Festsetzungen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Da die geplanten Grundstückszuschnitte nur kleine Gartenflächen zulassen, soll, bis auf die o.g. Heckenfestsetzungen, keine Festsetzung von entsprechenden Pflanzmaßnahmen auf diesen Flächen erfolgen.

Dementsprechend kann der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es verbleibt nach Realisierung des Bauvorhabens ein Defizit in einer Höhe von 50.981 ökologischen Werteinheiten (Berechnungsverfahren nach LUDWIG). Bei einer Aufforstung von Acker in standortgerechten Laubwald entspricht dies einem Kompensationsflächenbedarf von 3.642 m². Eine entsprechende Fläche außerhalb des Plangebietes, auf der die erforderliche Kompensation nachgewiesen werden kann, wurde zwischenzeitlich vom Vorhabenträger nördlich der Heißener Straße in Essen-Schönebeck zur Verfügung gestellt und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen gesichert.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten Wohnbebauung werden die vorgesehenen Erschließungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (z.B. Stadtwerke Essen, RWE Energie) festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Über eine textliche Festsetzung wird zudem gesichert, dass im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche eine Fläche in einer Breite von 3,0 m durch die Belastung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die langfristige Entwicklung einer Fußwegeverbindung zur Verfügung steht (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2).

6.6 Immissionsschutz / Grundwasserverunreinigung

Verwendung emissionsarmer Brennstoffe

Für den Bereich des Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme ausgeschlossen, um den damit verbundenen Schadstoffausstoß zu unterbinden. Die genannten Brennstoffe sind nur dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Grundwasserverunreinigung

Da eine Belastung des Grundwassers durch den Altstandort Schönebecker Straße Nr. 42a nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass eine Nutzung des Grundwassers zur Trink- oder Brauchwassernutzung nicht zulässig ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2).

6.7 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodendenkmalen
- Baumschutzsatzung der Stadt Essen
- Dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten
- Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig, da sich die neu zu entwickelnden Flächen ausschließlich im Besitz eines privaten Eigentümers befinden. Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen werden anteilmäßig an die Erwerber der Baugrundstücke veräußert.

8. Kosten

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Grünfläche sowie für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, werden insgesamt durch den Investor übernommen.

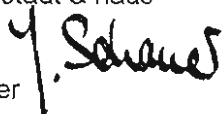
9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/99 „Schacht-Kronprinz-Straße / Schönebecker Straße“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/84 „Schönebecker Schlucht“, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/99 „Schacht-Kronprinz-Straße / Schönebecker Straße“ betreffen.

Aufgestellt:

Essen, 19.01.2000
atelier stadt & haus

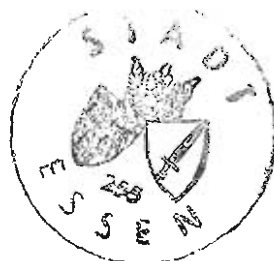
Schauer



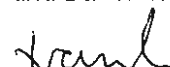
Geschäftsbereich Planen und Bauen



Best
Geschäftsbereichsvorstand 6



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Franke
Amtsleiter