

STADT ESSEN

- AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG -

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 11/00
„ILÄNDERWEG / BRAKELER WALD“**

**Stadtbezirk IX
Stadtteil: Heidhausen**

Begründung^{*)} zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

^{*)} gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dez. 1986
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

Inhalt	Seite
1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	3
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
4. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen	5
5. Infrastrukturelle Situation	7
6. Städtebauliches Planungskonzept	8
7. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	10
7.1 Reine Wohngebiete (WR)	10
7.2 Erschließung	11
7.3 Grünordnung/ Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	12
7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
7.5 Immissionsschutz	14
7.6 Hinweise	14
7.7 Kennzeichnung	14
7.8 Festsetzung landesrechtlicher Regelungen	14
8. Flächenbilanz	15
9. Auswirkungen der Planung	16
10. Bodenordnung	16
11. Kosten	17

1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Einleitungsantrag

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln, hat als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Weiterhin hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist. Der Vorhabenträger verfügt über das betroffene Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

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

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Heidhauser Ortskerns in der Flur 9 der Gemarkung Heidhausen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Nordwesten durch die südöstliche Straßenbegrenzungslinie des Iländerweges
- im Nordosten durch die südwestlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke Iländerweg 28 und Brakeler Wald 24 bis 32
- im Südosten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Kamillusweg 33 und deren Verlängerung in südwestliche Richtung bis zur Grundstücksgrenze Kamillushaus 25
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze der Grundstücke Kamillusweg 25 und Heidhauser Straße 273 (Fachklinik Kamillushaus), einen Grundstücksstreifen in einer Tiefe von 3 Metern parallel zur nordwestlichen Grenze der vorgenannten Grundstücke sowie die nordöstliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Iländerweg 2 - 4.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Iländerweg/Brakeler Wald“ stellt für den Bereich der geplanten Bebauung, mit Ausnahme des Grundstücksstreifens auf den Flurstücken 331 und 360, auch den Bezugsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dar.

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

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Planungsanlass

Für die derzeit als Grünland genutzte Fläche südlich der Straße „Iländerweg“ in Essen-Heidhausen wird eine Nachfolgenutzung durch Überplanung für eine Einfamilienhausbebauung angestrebt. Die ursprünglich vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung (12 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen) ist aus vermarktungstechnischen Gründen nicht mehr vorgesehen.

Die Zielsetzung des Vorhabenträgers der Realisierung eines Wohngebietes steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiellrechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nachkommt.

Die Wohnraumnachfrage hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumsbildungsphase verstärkt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führt. Außerdem ist die Stadt Essen bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen in das Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken.

Mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet werden.

Planungsziele

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

1. Realisierung von 36 II- geschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss in Form von Doppel- und Reihenhäusern mit maximal 3 Hauseinheiten
2. Realisierung eines Kleinkinderspielplatzes
3. Erschließung der neuen Baugebiete durch eine öffentliche Straße mit Anbindung an den Iländerweg
4. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes bzw. durch Ersatzgeldzahlung.

3. Planungsrechtliche Situation

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellte für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allgemeine Grün- und Freiflächen dar.

Mit den Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Teilbereichen nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Es wurde daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Teilbereiche mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche durchgeführt.

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ aus; die FNP-Änderung steht somit im Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben.

Verbindliches Planungsrecht bestand für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher nicht.

4. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Essener Stadtgebietes im Stadtteil Heidhausen. Die Lage ist damit einerseits durch die Anbindung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, andererseits durch die unmittelbare Nähe zu den ausgedehnten Frei- und Waldflächen des Essener Südens gekennzeichnet.

Städtebauliche Prägung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtteils Heidhausen und wird an drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Im Nordwesten befindet sich entlang des Iländerweges eine I-II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, die überwiegend aus Doppelhäusern besteht. Im Nordosten wird das Plangebiet durch eine I-geschossige Wohnbebauung der Straße „Brakeler Wald“ begrenzt. Die Baumassen sowie Trauf- und Firsthöhen liegen allerdings in Größenordnungen einer II-geschossigen Bebauung. Südwestlich des Plangebietes schließt sich eine Baumschule sowie das Wohnhaus eines Gartenbaubetriebes an. Die Bebauung im Umfeld ist fast ausnahmslos durch Wohngebäude mit geneigten Dächern geprägt. Die Gebäude stehen meist trauf-, teilweise aber auch giebelständig zu den Straßen.

Als Ausnahme von der durch Wohnbebauung geprägten Situation befindet sich südlich des Plangebietes die Fläche der Fachklinik Kamillushaus. Das Hauptgebäude ist zur Heidhauser Straße ausgerichtet, weitere Gebäude befinden sich im rückwärtigen Geländeteil. Die nicht bebauten Grundstücksflächen bis zum Plangebiet werden als Krankenhausgarten genutzt.

Grünbestand

Das Grundstück wird momentan als Grünlandfläche genutzt und weist nur eine geringe Struktur- und Artenvielfalt auf. Auf dem Grundstück selbst ist mit Ausnahme eines Einzelbaumes kein Baumbestand vorhanden. Das Plangebiet ist jedoch in eine durch Baumreihen, -gruppen, Gebüschfluren und Waldflächen aufgelockerte Siedlungsstruktur eingebunden. Insbesondere auf den südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen des Kamillushauses befinden sich ausgedehnte, baumbestandene Grünflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft auf dem Gelände des Kamillushauses eine markante Baumreihe, die auch weiterhin erhalten werden soll. Entlang des Iländerweges ist außerhalb des Geltungsbereiches eine weitere Baumreihe aus großkronigen Solitärgehölzen vorhanden, die bei der Planung der Zufahrten zum neuen Baugebiet und den Garagen berücksichtigt wurde, so dass nach dem Stand der Planung lediglich 3 Bäume entfallen.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der landschaftsökologischen Situation ist im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgt.

Immissionen

Da das Plangebiet im Nahbereich der Heidhauser Straße (B 224) liegt, konnten Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin befindet sich südwestlich des Plangebietes das Gelände eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes, der darüber hinaus auch Sportplatz- und Tiefbauarbeiten sowie in der Frostperiode einen Streudienst betreibt. Auf Veranlassung des Vorhabenträgers wurde daher durch das Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus, ein Schallgutachten zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erarbeitet. Dieses ist beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung einsehbar.

Verkehrslärm

Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 40 dB(A) gem. DIN 18005 im südwestlichen Plangebiet durch den Verkehr auf der Heidhauser Straße geringfügig um maximal 3 dB(A) überschritten. Zur Tageszeit wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet eingehalten.

In der Anmerkung zum Beiblatt 1 der DIN 18005 heißt es, dass bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen in der Form von aktiven Maßnahmen ein Wert unter 45 dB(A) vor dem geöffneten Fenster zur Nachtzeit anzustreben.

Da der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm unter 45 dB(A) liegt, sind Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Ein zusätzlicher passiver Schallschutz wird dadurch erreicht, dass die aus Gründen der Energieeinsparung einzubauenden Fenster mit Isolierverglasung die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 erfüllen.

Gewerbelärm

Durch Aktivitäten auf dem Gelände des Gartenbaubetriebes südwestlich des Plangebietes war bisher eine Überschreitung der Orientierungswerte von 50 dB(A) am Tage um 4 dB(A) festzustellen. Die maßgebliche Quelle für die Überschreitung waren die Aktivitäten auf dem Schüttgutlagerplatz, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzte. Zur Nachtzeit wurden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet eingehalten.

Der betreffende Gewerbebetrieb hat allerdings mittlerweile die Tätigkeiten auf dem betreffenden Schüttgutlagerplatz eingestellt. Dieser Teil des Grundstückes ist zum Zwecke einer zukünftigen Wohnbebauung ausparzelliert worden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch Gewerbelärm ist nach Angaben des beauftragten Lärmgutachters dann nicht mehr gegeben, wenn auf eine gewerbliche Nutzung des neuen Flurstückes verzichtet wird. Zur Sicherstellung, dass auch in Zukunft keine Lärmemissionen aufgrund des noch existenten Bestandsschutzes von dem Grundstück ausgehen können, gibt es eine entsprechende Verzichtserklärung des Eigentümers, in dem auf eine zukünftige gewerbliche Nutzung der Fläche verzichtet wird. Dieses ist öffentlich-rechtlich über die Eintragung einer Baulast gesichert.

Bergbau

Nach Angaben des Landesoberbergamtes NRW hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich durch das stillgelegte Bergwerk "Landsbraut" stattgefunden. Die oberflächennahen Gewinnungstätigkeiten nähern sich der Tagesoberfläche bis auf eine seigere Entfernung von ca. 50 m. Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse lässt sich nicht mit Sicherheit ausschließen, dass innerhalb des nach dem Grubenbild in dem Flöz Mausegatt verbliebenen Tagessicherheitspfeiler widerrechtlicher

Bergbau durch Dritte oder aber "Uraltbergbau" betrieben worden ist. Nach Einschätzung des Landesoberbergamtes kann die umgegangene Gewinnungstätigkeit im oberflächennahen Bereich des ehemaligen Bergwerks 'Ilandsbraut' auch heute noch einwirkungsrelevant sein und in dem Planungsgebiet zu Absenkungen der Tagesoberfläche führen. Auch eine Tagesbruchgefährdung konnte nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Tatsachen sind vom Vorhabenträger Untersuchungsbohrungen veranlasst worden, die das gesamte Vorhabengrundstück abdeckten. Die Untersuchung des Grundstücks auf bergbauliche Hohlräume (Geotechnisches Büro Dr. Paul Butenweg GmbH vom 28.11.2000) ist beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung einsehbar.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurden zwar abbauwürdige Kohleflöze festgestellt, sichere Anzeichen für einen erfolgten Kohleabbau waren allerdings nicht feststellbar. Insgesamt ist auf der Grundlage der Untersuchungen das geplante Bauvorhaben durch oberflächennahen Bergbau nicht in Frage gestellt worden.

Allerdings wurden in der Nordwestecke zusätzliche Erkundungsbohrungen durchgeführt, da sich dort ein Kohleflöz befand (Arbeitsbericht des Geotechnischen Büros Dr. Paul Butenweg GmbH vom 18.01.2001). Es wurde festgestellt, dass ein Abbau des Flözes erst in Tiefen von mehr als 25 Metern stattgefunden hat. Insgesamt konnten somit keine Einflüsse aus oberflächennahem Bergbau festgestellt werden. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen wurden daher im Rahmen des Arbeitsberichtes für nicht erforderlich gehalten. Allerdings sollte mit Rücksicht auf festgestellte Auflockerungen im Bereich des austreichenden Flözes aus Vorsichtsgründen bei den tangierenden Häusern (Neubauten gegenüber den Gebäuden Iländerweg 17-21) eine Platten Gründung mit verstärkter Bewehrung vorgesehen werden.

5. Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Straße „Iländerweg“ und im weiteren Verlauf durch die Heidhauser Straße, B 224 gesichert. Über diese Straßen ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz gewährleistet und der Standort an die umgebenden Stadtteile und an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Der Kreuzungsbereich Iländerweg / Heidhauser Straße (B 224) ist insofern problematisch, als das die Einmündung des Iländerweges innerhalb einer langgestreckten Kurve erfolgt. Der Parkstreifen entlang diesem Kurvenabschnitt wurde in der Vergangenheit jedoch häufig von LKW benutzt, so dass ein Einsehen der Kurve stark beeinträchtigt war. Zwischenzeitlich ist seitens der Stadt Essen der Parkstreifen durch bauliche Maßnahmen derart umgestaltet worden, dass ein Abstellen von LKW im unmittelbaren Kreuzungsbereich nicht mehr möglich ist. Da somit in dem betroffenen Abschnitt lediglich PKW abgestellt werden können, ist eine Sichtbehinderung der aus dem Iländerweg ausbiegenden Fahrzeuge nicht mehr gegeben.

ÖPNV

Ca. 200 m südwestlich des Plangebietes befindet sich in der Heidhauser Straße eine Bushaltestelle der Linien 169, 179, 190 und SB 19. Über diese Buslinien ist das Plangebiet an das Zentrum von Essen-Werden, das Essener Stadtzentrum und die S-Bahnlinie S 6 angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als befriedigend bezeichnet werden.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weitere Medienleitungen kann demnach über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Neubaugebietes soll über den Anschluss an das Trennsystem Iländerweg/Kamillusweg erfolgen. Zwischenzeitlich wurde eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt, mit der die Leistungsfähigkeit des bestehenden Abwasserbe- seitigungssystems belegt werden konnte.

Die Abwässer werden nach Angaben des Ruhrverbandes zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens der zur Zeit neu errichteten Kläranlage Essen-Kettwig zugeleitet.

Im nordöstlichen Planbereich verläuft eine Abwasserleitung DN 200, die die Abwässer der Gebäude Kamillusweg 25 und 33 mit Anschluss an den Iländerweg abführen. Im Bereich der vorgesehenen Kompensationsfläche kann der Leitungsverlauf auch weiterhin beibehalten werden. Im angrenzenden Abschnitt bis zum Iländerweg ist eine Verlegung innerhalb der zukünftigen Erschließungsflächen vorgesehen. Die Leitungsführung ist über Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert.

Soziale Infrastruktur

Eine Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m an der Jacobsallee. Im angrenzenden Stadtteil Werden befinden sich weiterführende Schulen sowie weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten auszugehen.

6. Städtebauliches Planungskonzept

Bebauung

In dem neuen Baugebiet sind insgesamt 36 Einfamilienhäuser vorgesehen. Die ursprünglich vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sollen aus vermarktungstechnischen Gründen nicht mehr errichtet werden, stattdessen sollen ausschließlich Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Die Gebäude sollen entsprechend der im Umfeld vorhandenen Prägung anderthalb-geschossig und mit geneigten Dächern errichtet werden. Die Hausbreiten sollen ca. 6,2 – 7,2 m betragen.

Entlang des Iländerweges wird die Bebauung im wesentlichen traufständig als Doppelhäuser ausgeführt. Sie werden unmittelbar über den Iländerweg erschlossen. Als nordöstlicher Abschluss der Neubebauung am Iländerweg ist die Errichtung einer Reihenhäusergruppe mit 3 Wohneinheiten vorgesehen.

Die übrigen Hauseinheiten im rückwärtigen Planbereich werden über eine neue, öffentliche Straße erschlossen. Hier ist im wesentlichen die Errichtung von Doppelhäusern sowie einer weiteren Reihenhäusergruppe, bestehend aus 3 Hauseinheiten, vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen für die Einfamilienhäuser liegen zwischen ca. 210 qm für die Reihemittelhäuser und ca. 240 qm für die Doppelhauseinheiten. In einigen Bereichen ergeben sich aufgrund des vorgesehenen Zuschnittes größere Grundstücke von bis zu 370 qm.

Erschließung

Die Anbindung der inneren Erschließung erfolgt an den Iländerweg. Gegenüber der Bebauung Iländerweg 17 und 19 wird die öffentliche Straße in das Baugebiet hineingeführt. Dort bildet sie eine Ringerschließung und mündet zwischen den Gebäuden Nr. 35 und 37 wieder auf den Iländerweg. Die innere Erschließung wird als verkehrsberuhigte Mischfläche hergestellt. Der Ausbau der Erschließungsflächen erfolgt entsprechend den Vorgaben der Stadt

Essen. Die öffentlichen Straßen und Fußwege werden durch den Vorhabenträger erstellt und nach Fertigstellung an die Stadt Essen übergeben.

Es ist zunächst eine Straßenbreite von 5,5 m vorgesehen. Zur Auflockerung und Gliederung des Straßenbildes und als zentraler Kommunikationsbereich soll ungefähr in der Mitte der neuen Straße ein kleiner Platzbereich in einer Größe von ca. 17,5 x 10,0 m entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dies erfolgt überwiegend in Garagen in den Bauwischen, wobei vor den Garagen jeweils ein zweiter Stellplatz angeordnet wird.

Im Straßenraum des Iländerweges war ursprünglich die Einrichtung von 8 öffentlich zugänglichen Parkplätzen zwischen den Baumstandorten vorgesehen. Aufgrund der Höhenlage der Wurzeln der vorhandenen Straßenbäume ist diese Zielsetzung jedoch nicht zu realisieren, ohne den langfristigen Erhalt einer großen Zahl an Bäumen zu gefährden. Um die Bäume aber weitgehend erhalten zu können, soll eine geringere Zahl an Parkplätzen innerhalb des Straßenraumes abmarkiert werden. Deren genaue Lage und Zahl wird im Rahmen der Ausbauplanung in Abstimmung mit den Fachämtern festgelegt. Darüber hinaus sind im Verlauf der neuen Erschließungsstraße weitere 9 öffentliche Parkplätze vorgesehen. So kann ausschließlich innerhalb des Plangebietes ein Schlüssel von einem Parkplatz je 4 Hauseinheiten erreicht werden, so dass für das Bauvorhaben bereits ein ausreichendes Angebot an öffentlich zugänglichen Parkplätzen besteht. Zusätzlich werden durch die Abmarkierungen innerhalb des Iländerweges weitere, öffentliche Parkmöglichkeiten geschaffen. Zudem ist die Zahl der Wohneinheiten durch den Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Mehrfamilienhäuser von 44 auf 36 gesunken, so dass auch die erforderliche Zahl an öffentlich zugänglichen Parkplätzen geringer geworden ist.

Ausgehend von dem Platz in der Mitte des Plangebietes wird über einen öffentlichen Fußweg und eine begleitende Grünbepflanzung eine weitere Wegeverbindung zwischen Iländerweg und dem Spielplatz geschaffen.

Begrünung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der landschaftsökologischen Situation und des Grünbestandes sowie des Eingriffs in Natur und Landschaft ist durch das Planungsbüro Figge, Castrop Rauxel, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Dieser kann beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Mit der geplanten Bebauung ist der Verlust von ca. 10.900 qm Grünlandflächen verbunden. Nach Realisierung der Baumaßnahme wird die Begrünung des Plangebietes im wesentlichen durch die neuen Gartenflächen bestimmt. Des Weiteren erfolgt im zentralen Planbereich die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes in einer Größe von ca. 325 m² und einer Grünfläche als Verbindung zwischen der Planstraße und dem Iländerweg.

Im südöstlichen Planbereich werden auf der derzeitigen Grünlandfläche (Flurstück 424) Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Entsprechend des landschaftspflegerischen Begleitplanes wird auf dem Grundstück in einer Größe von ca. 3.900 qm die Anlage einer Streuobstwiese erfolgen.

Es ist vorrangig das Ziel, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet selbst bzw. der unmittelbaren Umgebung auszugleichen. Dieses wird durch weitere Kompensationsmaßnahmen auf Grundstücksflächen des Kamillushauses erfolgen. Als Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Verfahrensgebietes auf einer Fläche entlang des Kamillusweges (Flurstück 315) ein insgesamt 10 m breiter Gehölzstreifen entwickelt. Darüber hinaus soll für einen Teilbereich des Kamillushausgeländes die vorhandenen Rasen-/ Kompostflächen im Übergang zum Plangebiet durch die Pflanzung von Obstbäumen in lockeren Gruppen ökologisch aufgewertet werden.

Die Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist über entsprechende Verträge und Baulasteintragungen erfolgt.

Im Verlauf des Iländerweges müssen außerhalb des Plangebietes voraussichtlich 4 Alleebäume gefällt werden. Zwei Bäume müssen für die Einmündungen der geplanten Erschließungsstraße entfernt werden; zwei weitere aufgrund von Garagenzufahrten, die nicht verlegt werden können. Von den beiden letzteren Bäumen hätte einer aufgrund seines Alters in naher Zukunft gefällt werden müssen; aufgrund der veränderten Standortbedingungen für diesen Baum soll die Fällung nun vorgezogen werden. Es ist vorgesehen, diese Bäume entsprechend den Forderungen der Stadt Essen zu ersetzen. Entsprechende Regelungen auf Kosten des Investors sind im Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Der Alleecharakter des Iländerweges wird durch die Fällung der Bäume nicht wesentlich beeinträchtigt, da an zwei Stellen eine Ersatzpflanzung vorgesehen ist und mit Ausnahme der beiden Gebietszufahrten eine durchgängige Baumreihe mit geschlossenem Kronendach beibehalten wird.

Niederschlagswasserversickerung

Das Vorhaben ist mit einer starken Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz wird das Niederschlagswasser gemäß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a des Landeswassergesetzes“ auf den Baugrundstücken versickert. Der Nachweis der Sickerfähigkeit des Bodens ist durch ein hydrogeologisches Gutachten (Geotechnisches Büro Dr. Paul Butenweg GmbH vom September 1998) belegt worden. Diese ist beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung einsehbar.

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend über wasserdurchlässige Straßenbeläge in den Untergrund versickert. Der darüber hinaus nicht versickerungsfähige Anteil wird in den vorhandenen Kanal im Verlauf des Iländerweges geleitet. Entsprechend den hydraulischen Berechnungen des Leitungsträgers ist das Kanalnetz zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers in der Lage.

Allerdings entsprechen das Kanalnetz, die Regenwassereinleitungen aus Trennsystem in Gewässer sowie die Regenentlastungen im Einzugsgebiet des Generalentwässerungsplanes nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Daher ist eine Sanierungs- und Ordnungsverfügung der Wasserbehörde hinsichtlich der Sanierung der Regenwassereinleitungen und der Regenentlastungsanlagen anhängig. Da mit Fertigstellung aller Anlagen erst nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu rechnen ist, wäre auf der Grundlage der Ordnungsverfügung eine Regenwassereinleitung in den Kanal im Iländerweg nicht zulässig. Allerdings wird aufgrund der festgesetzten Teilversickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers nur eine geringfügigen Erhöhung der Niederschlagswassermenge eintreten. Auf die Änderung der Ordnungsverfügung kann daher nach Angaben der Unteren Wasserbehörde auch vor dem Hintergrund der in Kürze anstehenden Sanierung der Regenentlastung verzichtet werden.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem um ein konkretes Bauvorhaben handelt, das die Realisierung von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden vorsieht, sind die Baugebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Zudem ist festgesetzt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Läden, Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche ist 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. Damit erfolgt eine der umgebenden Bebauung angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Damit wird einerseits der vorhandenen Siedlungsstruktur am Iländerweg entsprochen, andererseits wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; ferner werden eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten gewährleistet.

Gemäß § 22 BauNVO ist für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Mit Ausnahme des südwestlichen Planbereich, wo ursprünglich 2 Mehrfamilienhäuser entstehen sollten, ist entsprechend der städtebaulichen Planung festgesetzt, dass nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

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

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang des Iländerweges ist die Firstrichtung für die neuen Baukörper gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB so festgesetzt, dass die Einfamilienhäuser entlang des Iländerweges mit Ausnahme der Gebäude im südwestlichen Planbereich, die zur Planstraße ausgerichtet sind, traufständig zur Straße stehen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig sind.

7.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an den Iländerweg gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straße, die neben der Erschließungsfunktion durch die Ausbildung von einem zentralen Platzbereich und durch eine ansprechende Gestaltung auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen bietet. Die Straße wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut und ist daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Essen durch den Vorhabenträger.

Im südwestlichen Planbereich war ursprünglich für die beiden Mehrfamilienhäuser die Anlage einer Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Um eine direkte Zufahrt zum Iländerweg zu unterbinden, wurde der Einfahrtbereich der Tiefgarage entlang der Planstraße festgesetzt. Da die Errichtung einer Tiefgarage aufgrund des Fortfalls der Mehrfamilienhäuser nicht mehr erforderlich ist, werden die Festsetzungen nicht mehr benötigt. Da aber die neue Planung mit 5 Einfamilienhauseinheiten durch diese Festsetzungen auch nicht behindert wird, wird auf die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes verzichtet.

Die Erschließung der Gebäude im östlichen Planbereich, die nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegen, erfolgt über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Im Verlauf der neuen Straße werden insgesamt ca. 9 öffentliche Parkplätze errichtet. Die dafür vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / öffentliche Parkfläche festgesetzt. Damit wird für die Neubebauung je 4 Hauseinheiten ein öffentlicher Parkplatz innerhalb des Plangebietes angeboten.

7.3 Grünordnung/Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Grünordnung

Aufgrund der guten Zuordnung zu den umgebenden Freiflächen des Essener Südens sind innerhalb des Bebauungsplanes keine größeren Grünflächen vorgesehen. Lediglich unmittelbar im Anschluss an den zentralen Platzbereich ist die Anlage eines Kinderspielplatzes des Typs C vorgesehen. Die entsprechende Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche / Spielplatz festgesetzt.

Der Spielplatz und der Platzbereich innerhalb der Straßenverkehrsfläche sollen über eine begrünte Wegeverbindung mit dem Iländerweg verbunden werden. Diese Fläche ist ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Weiterhin ist durch Text festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche zu beiden Längsseiten eine je 1,5 m breite Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen ist.

Um eine Mindesteingrünung des Straßenraumes zu gewährleisten ist durch Text festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/öffentliche Parkfläche 2 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen sind.

Um den Erhalt der vorhandenen, stadtbildprägenden Platanenallee planungsrechtlich zu sichern, ist ein Grundstückstreifen in einer Breite von 3 Metern oberhalb der Böschung auf den Flurstücken 331 und 360 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen worden und ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Die innerhalb dieses Streifens vorhandenen Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Weiterhin ist zum Schutz des Wurzelbereiches dieser Bäume festgesetzt, dass im Böschungsbereich baulichen Änderungen (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Verwendung von Betonformsteinen etc.) nicht zulässig sind.

Als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Verkehrsflächen, für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege

in den neuen Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Weiterhin ist zur Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt, dass die Dächer von Garagen extensiv zu begrünen sind.

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der Anlage einer Grünfläche, der Gartenflächen und der vorgenannten Minderungsmaßnahmen kann der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Ein Großteil der Kompensation des Eingriffs wird im südöstlichen Planbereich auf dem Flurstück 424 erfolgen. Hier ist die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt, durch die der Eingriff in Natur und Landschaft zu einem großen Teil ausgeglichen werden kann (Maßnahme 1 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages). Der darüber hinaus gehende Eingriff, der nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann, wird durch Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes weitgehend ausgeglichen.

In Abstimmung mit den Fachbehörden wird als Kompensationsmaßnahme (Maßnahme 2) entlang des Kamillusweges eine naturnahe Hecke auf den dort vorhandenen Ackerflächen angelegt. Darüber hinaus wird für einen Teilbereich des Kamillushausgeländes die vorhandenen Rasen-/Kompostflächen im Übergang zum Plangebiet durch die Pflanzung von Obstbäumen in lockeren Gruppen ökologisch aufgewertet (Maßnahme 3). Der landschaftspflegerische Fachbeitrag, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, enthält beispielhafte Pflanzenarten, die zur Anlage einer Streuobstwiese geeignet sind.

Allerdings ist auch nach Durchführung der vorgenannten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann nicht auf den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld ausgeglichen werden, da diese Flächen bereits Mindestgrößen für eine landwirtschaftliche Nutzung erreicht haben und nicht weiter verkleinert werden können. Auch auf den Flächen des Kamillushauses ist keine weitere sinnvolle Aufwertung möglich, da die betreffenden Flächen bereits eine relativ hohe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits sollen daher weitere Hecken gepflanzt werden; insbesondere kommt hier die Fortführung der Kompensationsmaßnahme 2 entlang des Kamillusweges auf Grünflächen, die sich im Besitz der Stadt Essen befinden, in Betracht. Zur Durchführung dieser Maßnahmen hat sich der Vorhabenträger zur Zahlung eines Ersatzgeldes in Höhe von 45.250 DM verpflichtet. Mit diesem Betrag kann eine Ausgleichspflanzung in der Größenordnung der benötigten 1809 m² durchgeführt werden.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen bzw. die Zahlung des Ersatzgeldes und die Sicherstellung der Pflegemaßnahmen ist über den zwischen dem Investor und der Stadt Essen abgeschlossenen Durchführungsvertrag bzw. entsprechende Baulasten auf den betroffenen Grundstücken gesichert.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung von Doppel- und Reihenhausgrundstücken im nordöstlichen Planbereich, die nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger sowie eines Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gebäude Kamillusweg 25 und 33 gesichert. Im Bereich des Flurstückes 424 ist die vorhandene Abwasserleitung mit ei-

nem Leitungsrecht zugunsten der Gebäude Kamillusweg 25 und 33 planungsrechtlich gesichert.

Um eine fußläufige Verbindung vom Spielplatz aus über die Planstraße zum Länderweg zu gewährleisten, ist im Bereich der privaten Grünfläche ein Gehrecht in einer Breite von 2,0 m zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Da hier gegebenenfalls auch Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen sollen, ist zudem ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

7.5 Immissionsschutz

Im Stadtteilbereich 5 des Stadtteils Heidhausen, in den der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fällt, sind nach dem Stadtteilbereich 3 die höchsten Emissionen durch Luftschadstoffe zu verzeichnen.

Um der ungünstigen Emissionsbilanz in diesem Stadtteilbereich zu begegnen, ist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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).

7.6 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zu folgenden Punkten Hinweise aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodendenkmalen
- Baumschutzsatzung der Stadt Essen
- Spielplatzsatzung der Stadt Essen
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten.

7.7 Kennzeichnung

Nach Angaben des Landesoberbergamtes NRW hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich stattgefunden. Da die bergbauartigen Tätigkeiten auch heute noch einwirkungsrelevant sein können, ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

7.8 Festsetzung landesrechtlicher Regelungen

Wasserrechtliche Regelungen nach Landeswassergesetz

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen ist gemäß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom

18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a des Landeswassergesetzes“ auf den Baugrundstücken zu versickern.

Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW besondere Gestaltungsregeln vor. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes ist 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 sowie zur Begrenzung des Anteils von Dachaufbauten und -einschnitten an der Gesamtdachfläche vor.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Auch hierfür ist durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Festsetzungen zu Hauszuwegungen und -zufahrten stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

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.

8. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet (WR):	ca. 9.260 m ²	60,7 %
Verkehrsflächen:	ca. 1.250 m ²	8,2 %
Private Grünfläche:	ca. 890 m ²	5,8 %
- davon Spielplatz	ca. 325 m ²	
- davon übrige Grünfläche	ca. 565 m ²	
Fläche für Kompensations- maßnahmen	ca. 3.870 m ²	25,3 %
Gesamt:	ca. 15.270 m²	100,0 %

9. Auswirkungen der Planung

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

Verkehr und Technische Infrastruktur

- Erschließung der Baugebiete durch die Anbindung an den Iländerweg, verbunden mit einer geringfügigen und verträglichen Zunahme des Fahrverkehrs.
- Schaffung von öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Iländerweges.
- Erforderlicher Ausbau der Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung.

Naturhaushalt und Landschaft / Begrünung

- Überbauung von Grünlandflächen und somit Veränderung des Landschaftsraumes und -bildes.
- Intensivierung der Begrünung im Bereich des Plangebietes durch die Anlage von Gartenflächen im Vergleich zu den bisherigen strukturarmen Grünlandflächen.
- Schaffung einer intensiv begrünten Fläche zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.
- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes entlang des Iländerweges und Ersatz der entfallenden Bäume.

Wasser- und Bodenhaushalt

- Erhöhung des Anteils an versiegelten Bodenflächen.
- Weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, da das Niederschlagswasser versickert werden soll.

10. Bodenordnung

Da sich die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Verfügungsberechtigung eines Vorhabenträgers befinden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern.

11. Kosten

Die mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

Aufgestellt:

Essen, 17.07.2001
atelier stadt & haus

Michel Vecchio
del Vecchio

Geschäftsbereich Planen und Bauen

Best
Geschäftsbereichsvorstand 6



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

F. Franke

Franke
Amtsleiter