

Bebauungsplan Nr. 10/03  
„Renteilichtung/Mattheyweg/Kantorie  
(Schlosshöhe)“

Stadtbezirk: II  
Stadtteil: Rellinghausen

Begründung  
einschließlich Umweltbericht

Fassung vom 10.12.03

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

Amt für Stadtplanung und Bauord-



<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	6
<b>III. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan - FNP	8
3. Landschaftsplan	8
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	10
3. Infrastruktur	11
4. Entwässerung	12
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	13
6. Immissionsschutz	15
7. Bergbau	15
<b>V. Städtebauliches Planungskonzept</b>	<b>16</b>
<b>VI. Planinhalte</b>	<b>18</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18

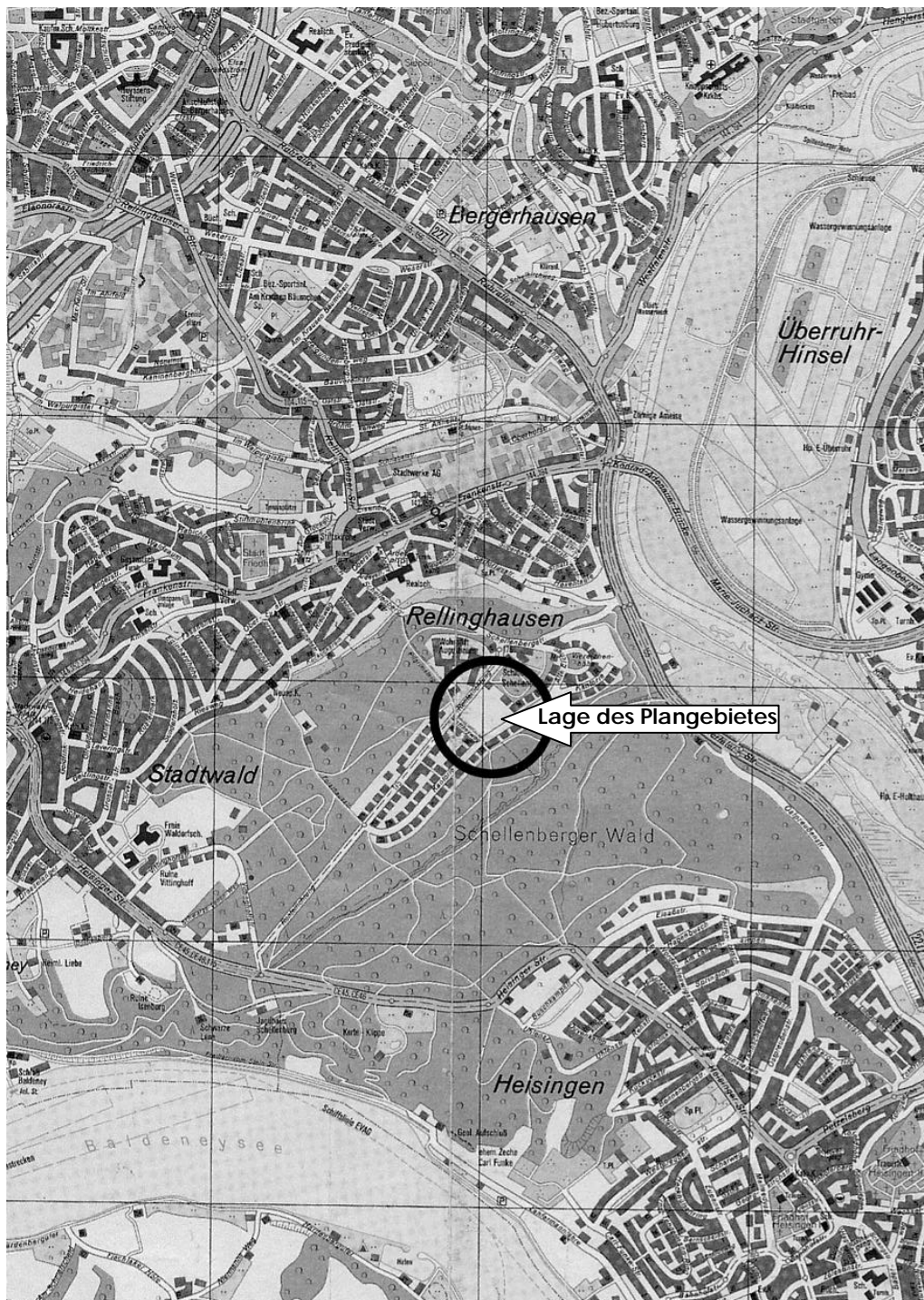
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
1.4	Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	19
1.5	Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	20
1.6	Verkehr, Ver- und Entsorgung	20
1.7	Natur und Landschaft	21
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	23
3.	Hinweise	23
<b>VII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>25</b>
<b>VIII.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	26
2.	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	26
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	26
3.1	Schutzgut Mensch	26
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	27
3.3	Schutzgut Boden	27
3.4	Schutzgut Wasser	28
3.5	Schutzgut Luft	28
3.6	Schutzgut Klima	28
3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	28
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	28
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	29
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	29
<b>IX.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>31</b>

**X. Kosten und Finanzierung**

**32**

## I. Räumlicher Geltungsbereich

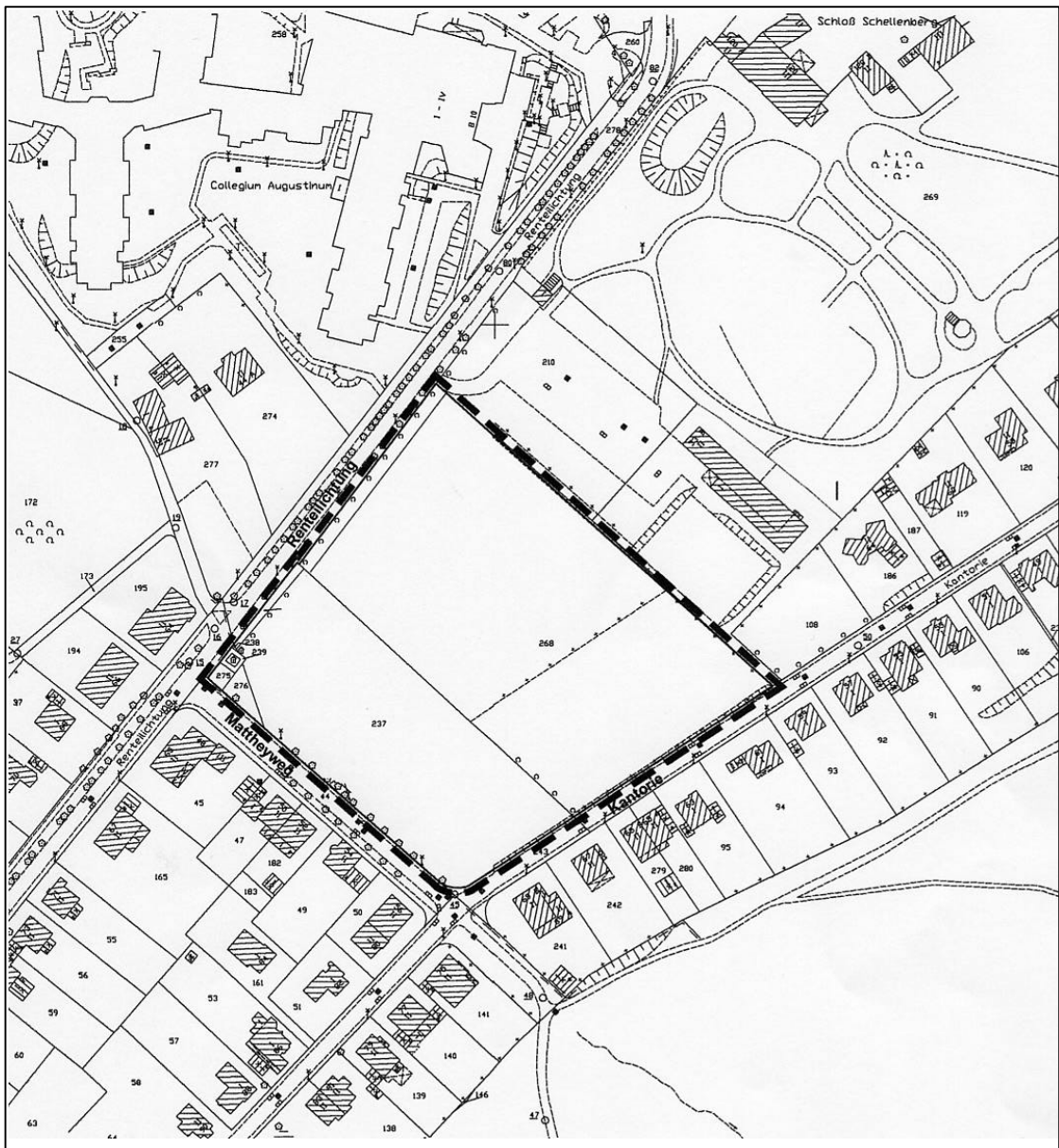
Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Renteilichtung / Mattheyweg / Kantorie (Schlosshöhe)“ befindet sich im Stadtteil Rellinghausen unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil Stadtwald im Stadtbezirk II. Der Standort liegt oberhalb des eigentlichen Stadtteils Rellinghausen südlich des Schlosses Schellenberg, eingebettet in den Schellenberger Wald und ist Bestandteil der gehobenen Einfamilienhaus-siedlung Renteilichtung / Kantorie.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Kern die Flurstücke 237 und 268 der Flur 9, Gemarkung Rellinghausen mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,93 ha. Er wird begrenzt durch:

- die Straße Renteilichtung im Nordwesten,
- den Mattheyweg im Südwesten,
- die Straße Kantorie im Südosten und
- die Grundstücksgrenze des Grundstückes Schloss Schellenberg im Nordosten.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.



## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Für die Ackerfläche südlich des Schlosses Schellenberg zwischen der Renteilichtung und der Kantorie wird im Rahmen der Siedlungsabrundung die Entwicklung für eine gehobene Wohnbebauung angestrebt. Die Grundstücksentwicklung soll für eine freistehende, individuell zu errichtende Einfamilienhausbebauung erfolgen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen die Grundstücksgrößen zwischen 750 und 1300 m<sup>2</sup> liegen, um eine dem Standort und dem Wohnumfeld angepasste Bebauung sicherzustellen.

Das Plangebiet stellt einen Außenbereich im Innenbereich dar und ist derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Zur Realisierung einer Wohnbebauung ist die planungsrechtliche Sicherung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Die Stadt Essen ist bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen in das Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegen zu wirken. Hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) am 21.06.2001 das Wohnungsbauprogramm 2001/2003 beschlossen und mit Beschluss vom 16.01.2003 fortgeschrieben.

Der vorliegende Bebauungsplan ist bisher nicht Bestandteil dieses Programms. Der Bedarf an hochwertigen Wohnlagen, die zur Errichtung von individuell geplanten Häusern geeignet sind, kann im Stadtgebiet von Essen derzeit nicht ausreichend befriedigt werden. Daher soll die Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzlich zum Wohnungsprogramm durchgeführt werden.

### 2. Entwicklungsziele

Neben dem grundsätzlichen Entwicklungsziel der Sicherung einer neuen Wohnungsbaufäche für eine hochwertige Einzelhausbebauung, die sich in die vorhandene Siedlungsprägung einfügt, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die folgenden Einzelziele verbunden:

- Arrondierung des Siedlungsbereiches durch Inanspruchnahme einer isoliert liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche im Rahmen der städtebaulichen Siedlungsabrundung
- Erschließung des neuen Wohngebietes über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Anbindung an die Renteilichtung

- Neue Fußwegeverbindung zwischen der Renteilichtung und der Kantorie
- Sicherung von ausgeglichenen Lagequalitäten für die jeweiligen Einzelgrundstücke
- Umgestaltung der südlichen Straßenseite der Renteilichtung im Abschnitt des Plangebietes durch die Anlage eines Fußweges (teilweise außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, Sicherung im Rahmen eines Erschließungsvertrages).

### **III. Planungsrechtliche Situation**

#### **1. Landes- und Regionalplanung**

Nach dem gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) fällt der gesamte Siedlungsbereich Renteilichtung / Kantorie mit dem vorliegenden Plangebiet in die Darstellung für „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und „Regionale Grünzüge“.

#### **2. Flächennutzungsplan - FNP**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Essen ist - ausgenommen das vorliegende Plangebiet - der Siedlungsbereich Renteilichtung / Kantorie sowie der Bereich des Augustinums (Zweckbestimmung Altenwohnanlage) als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den vorgesehenen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt der FNP allgemeine Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage sowie Spielbereich / Typ A dar. Weiterhin ist das Plangebiet innerhalb einer Verbandsgrünfläche dargestellt. Nachrichtlich übernommen ist das im Landschaftsplan der Stadt Essen festgesetzte Landschaftsschutzgebiet 3.4.15 „Schellenberger Wald und Heisinger Mark“.

#### **3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Essen. Die ursprüngliche Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes wurde zwischenzeitlich durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Gelsenkirchen aufgehoben. Daher beinhaltet der Landschaftsplan keine besondere Schutzausweisung für diese Fläche.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan für den betroffenen Bereich außer Kraft.

## IV. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Siedlungsbandes der Stadtteile Stadtwald und Rellinghausen, welches an allen Seiten von den Waldbeständen des Stadtwaldes und des Schellenberger Waldes eingefasst wird.

Ausgehend vom Schloss Schellenberg (heute Landespolizeischule) und einer vereinzelter Bebauung (z.B. Kockshusen und Renteil Schellenberg) im Umfeld hat sich seit Anfang des 20. Jahrhunderts die Wohnsiedlung Schellenberg entlang der Renteilichtung und der Kantorie entwickelt. Der größte Teil der Wohngebäude stammt aus den 30er Jahren. Neben dem Schloss Schellenberg und der Seniorenwohnanlage „Augustinum“ besteht die Siedlung aus ca. 150 Wohngebäuden als Straßenrandbebauung entlang der beiden Hauptwohnstraßen Renteilichtung und Kantorie. Die Siedlung ist als homogen zu bewerten, bildet einen geschlossenen und zusammenhängenden Bereich mit einem klaren Siedlungsrand im Übergang zu den anschließenden Waldflächen.

Der Siedlungsbereich besteht überwiegend aus einer II-geschossigen Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. Des Weiteren ist eine große Grundstücksfläche mit Grundstücksgrößen zwischen 600 und 1000 qm prägend. Vereinzelt ist diese Struktur, vor allen in den letzten Jahren, durch den Bau von Mehrfamilienhäusern verändert worden. Insbesondere im östlichen Anschluss an das Plangebiet auf der nördlichen Seite der Kantorie sowie nördlich des Einmündungsbereiches des Mattheyweges in die Renteilichtung sind größere Gebäude mit Eigentumswohnungen entstanden.

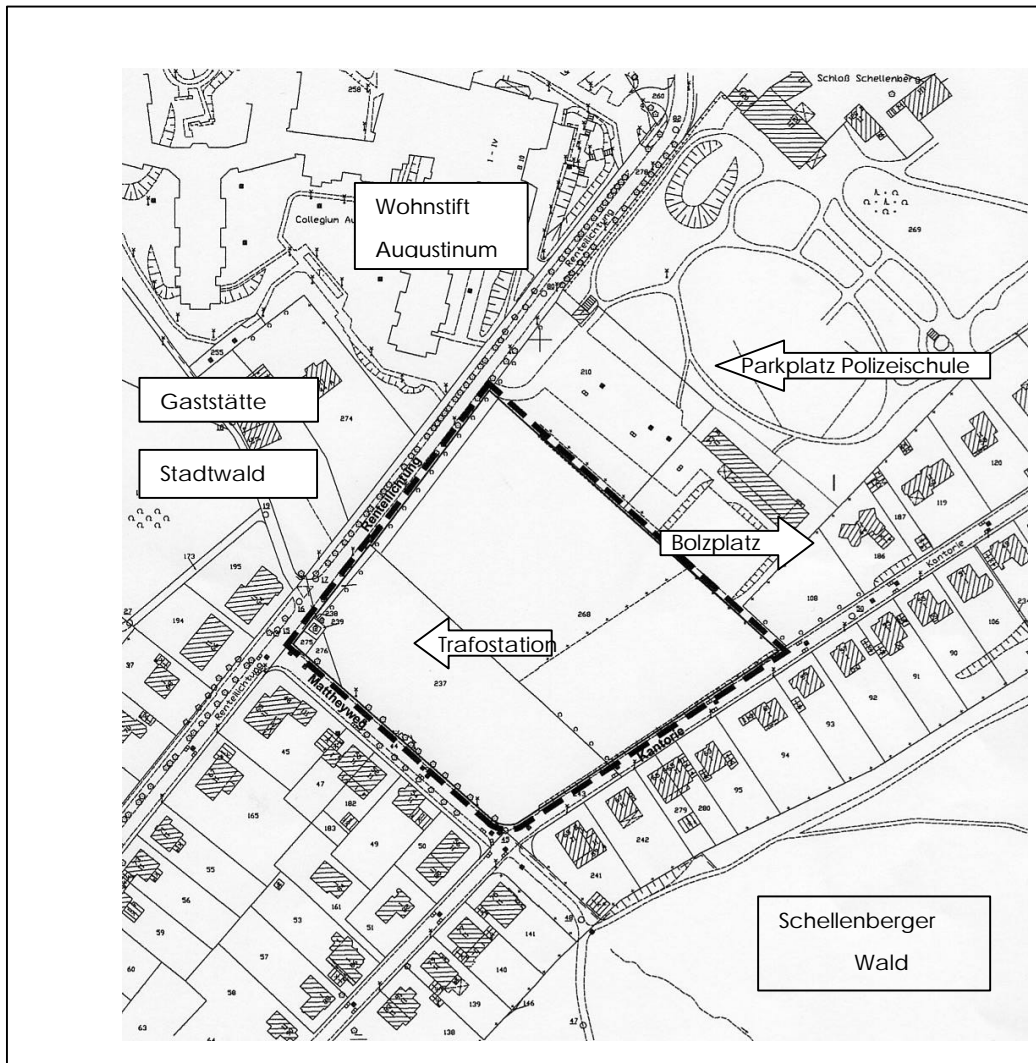
Innerhalb des geschlossenen Siedlungsbestandes liegt die Fläche des Plangebietes zwischen der Renteilichtung und der Kantorie unmittelbar in westlichem Anschluss an den Schlossbereich Schellenberg. Die unbebaute Nutzfläche stellt im weiteren Umfeld die einzige ihrer Art dar und steht nicht in Verbindung mit weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche von mehr als 2 Hektar das Wohnstift Augustinum. Dieses besteht aus mehreren, bis zu 4-geschossigen und über 100 Metern langen Wohn- und Verwaltungstrakten. Trotz dieser massiven Bauungsstruktur weist der Gebäudekomplex aufgrund seiner zurückgesetzten Lage und der guten Einfassung durch den vorhandenen Grünbestand keine übermächtige Dominanz im Ortsbild auf.

Daneben liegen auf der gegenüberliegenden Seite der Renteilichtung eine Agentur in einem II-geschossigen Villengebäude mit einer dominant gestalteten PKW-Vorfahrt und das traditio-

nelle Restaurant Kockshusen mit den vorgelagerten Stellplätzen.

An der Ecke Renteilichtung / Mattheyweg befindet sich eine ehemalige Trafostation (zwischenzeitlich als Wachhäuschen umgenutzt) sowie ein Trafoschrank und eine Gasreglerstation. Diese Versorgungseinrichtungen werden in der städtebaulichen Neukonzeption berücksichtigt.



## 2. Verkehr

### Individualverkehr

Die Anbindung der Wohnsiedlung Schellenberg an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Renteilichtung nach Südwesten an die Heisinger Straße und nach Nordosten über die Schellenbergstraße an die Wuppertaler Straße (B227). Über die Schellenbergstraße ist das „Dorf“

Rellinghausen (Stadtteilzentrum) unmittelbar mit dem Pkw erreichbar. Fußläufig führt der Pilgrimssteig geradewegs von der Renteilichtung zum Dorf Rellinghausen.

Die Anbindung über die Wohnstraßen des Quartiers Renteilichtung / Kantorie an das weiterführende innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz ist somit als gut zu bewerten. Der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz ist gewährleistet und der Standort an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Die künftige innere Erschließung des Plangebietes soll im Nordosten an die Renteilichtung angebunden werden.

### **ÖPNV**

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Haltestelle „Augustinum“ der Taxibuslinie 175. Über diese nach telefonischer Anforderung verkehrende Buslinie ist das Plangebiet an den ÖPNV-Verknüpfungspunkt „Stadtwaldplatz“ angebunden. Von dort verkehren weitere Buslinien sowie die S-Bahn. Darüber hinaus liegen ÖPNV-Haltestellen an der Heisinger Straße in ca. 1,3 km und an der Wuppertaler Straße in ca. 0,9 km Entfernung.

### **Fuß- und Radwege**

Eigenständige Fuß- und Radwege befinden sich derzeit nicht im Plangebiet. Es ist vorgesehen, das Plangebiet durch eine Wegeverbindung entlang des östlichen Plangebietsrandes zwischen der Renteilichtung im Norden und der Kantorie im Süden für Fußgänger und Radfahrer zu öffnen.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend zweigen von den Erschließungsstraßen eigenständige Fußwege in die umliegenden Waldgebiete ab, so dass vom Wohngebiet aus die Waldgebiete in kurzer Entfernung erreicht werden können. Es bestehen sehr gute und attraktive fußläufige Verbindungen zum „Dorf“ Rellinghausen und zum Stadtteil Heisingen durch den Schellenberger Wald. Der Baldeneysee ist fußläufig ausschließlich über Waldwege in ca. 1,6 km Entfernung erreichbar.

## **3. Infrastruktur**

Im Wohnstift Augustinum befindet sich ein Angebot für Post- und Bankgeschäfte, weiterhin ein SB-Laden, ein Cafe/Restaurant, eine Arztpraxis, ein Friseur sowie eine physikalische Therapie und ein Angebot für Fußpflege und Kosmetik. Neben dem Restaurant mit kleiner Außengastronomie Koks-husen am Pilgrimssteig befindet sich an der Rentei Schellenberg ein Wein- und Spezialitätenhandel. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und periodischen Bedarf befinden sich

in fußläufiger Entfernung im Stadtteilzentrum Rellinghausen. Grund-, Real- und Gesamtschule sowie Kindergarten sind im Bereich des Siedlungsbandes Frankenstraße in Rellinghausen und Stadtwald auf kurzem Wege erreichbar. Die Waldorfschule liegt ca. 600 m südwestlich des Siedlungsbereiches Schellenberg. Damit ist insgesamt von einer ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten auszugehen.

Die Siedlung ist insgesamt in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden.

Im Eckbereich Renteilichtung/Mattheyweg befinden sich im Plangebiet eine Trafostation der RWE Energie AG sowie eine Gasreglerstation der Stadtwerke Essen AG. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt diese auch weiterhin benötigten Versorgungseinrichtungen.

#### **4. Entwässerung**

Auf Grund der erstmaligen Bebauung der Grundstücke war im Bebauungsplanverfahren gem. § 51a LWG zu prüfen, ob das anfallende Regenwasser versickert werden kann bzw. eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist.

Durch das Ingenieurbüro Geokom wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Bodenuntersuchung zur Abschätzung der Versickerungsmöglichkeit (Dinslaken, Dezember 2002) erarbeitet. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass sowohl das Lockergestein der Deckschicht als auch das Festgestein keine ausreichende Versickerungsfähigkeit besitzen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich zeitweise oberflächennahe Schichtenwässer ausbilden und sich Versickerungsanlagen somit im wassergesättigten Bereich befinden. Vor diesem Hintergrund wird insgesamt davon abgeraten, Niederschlagswasserabflüsse zu versickern.

Da sich in der näheren Entfernung kein Gewässer zur ortsnahe Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers anbietet, soll dieses insgesamt in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Auch die Entsorgung des Schmutzwassers soll auf Grund der topografischen Verhältnisse über eine Anbindung an den Mischwasserkanal in der Kantorie erfolgen. Von dort soll es der Kläranlage Essen-Heisingen zugeführt werden, die nach derzeitigem Kenntnisstand bis Ende 2005 fertig gestellt werden soll und damit voraussichtlich zeitgleich mit der Bebauung des Plangebietes in Betrieb gehen wird. Sie weist ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des anfallenden Abwassers auf.

Zwar ist die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangebietes nicht im derzeitigen Generalentwässerungsplan (GEP) „Heisingen - Rechnetnetz 08“ berücksichtigt, es wird

jedoch davon ausgegangen, dass die Schmutzwasserabflüsse der geplanten 15 Einfamilienhauseinheiten nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Schmutzfracht im vorhandenen Kanalnetz führt. Laut dem GEP-Heisingen sieht die Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der geplanten Kläranlage ausreichende Reserven vor, so dass für das Plangebiet künftig keine Überrechnung der Schmutzfracht erforderlich wird.

Aufgrund von wasserrechtlichen Restriktionen in der Umgebung der Bebauung ist die Fertigstellung verschiedener Sanierungsmaßnahmen (Fertigstellung der Kläranlage Essen-Süd einschließlich der Zulaufsysteme, sowie des Regenüberlaufbeckens Kläranlage Essen-Süd, Kanalerneuerung „Kantorie-Wuppertaler Straße“, Schließung des Regenüberlaufs Schellenberg Siedlung-Kantorie) Voraussetzung für den Anschluss der geplanten Wohnbebauung. Diese Maßnahmen werden voraussichtlich im Jahr 2006 abgeschlossen sein.

Um aber die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes bereits vor dem Jahr 2006 zu gewährleisten, hat sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Essen verpflichtet, auf eine Bebauung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/93 „Viereichenhöhe/Kantorie“ in dem Umfang zu verzichten, wie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/03 „Renteilichtung/Mattheyweg/Kantorie (Schlosshöhe)“ eine Neubebauung ermöglicht wird. Diese Verpflichtung entfällt, sobald die abwasserseitige Erschließung gesichert ist.

## 5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine etwa 2 ha große, Südost exponierte, landwirtschaftliche Restfläche. Kleingehölze mit z.T. vorgelagerten ruderalen Säumen wie z.B. Weißdornhecken, baumheckenartige Gehölzstreifen und eine Obstbaumreihe grenzen die Fläche nach außen ab. Die Straßenzüge Mattheyweg, Renteilichtung und Kantorie erschließen das Planungsgebiet. Die Ackerfläche selbst wird aber nicht von Wegen gekreuzt. Für die Erholungsnutzung hat der intensiv bewirtschaftete Acker nur eine untergeordnete Bedeutung.

Infolge der ertragreichen Böden wird der Großteil des Planungsgebietes als (Mais-) Acker intensiv bewirtschaftet. Aufgrund des intensiven Biozid- und Düngereinsatzes sind die Bestände der Ackerwildkrautfluren nur fragmentarisch ausgebildet. In den Äckern selbst finden sich deshalb nur weit verbreitete und ungefährdete Arten. Die Ackerfläche wird an ihren Außenrändern allseits von diversen Kleingehölzen gesäumt.

Parallel zur Renteilichtung und Kantorie grenzt eine ca. 2-3 Meter breite, als Schnitthecke gepflegte Weißdornhecke den

Acker abschnittsweise gegenüber den Verkehrs- und Wegeflächen ab. Die Hecke ist in letzter Zeit jedoch nicht mehr gepflegt worden. Stellenweise wird sie von Efeu und Brombeere überwuchert. Der Hecke ist ein ruderaler Saum von etwa 3 Meter Breite vorgelagert.

Entlang des Mattheyweges, im Kreuzungsbereich Mattheyweg / Renteilichtung und im Südwesten (Kantorie) begleitet ein baumheckenartiger Gehölzstreifen die Feldflur. Der Gehölzstreifen setzt sich aus Bäumen zusammen, die im Unterwuchs von einer lückigen Strauchschicht begleitet werden. Der Bestand wird überwiegend aus bodenständigen Gehölzen aufgebaut. Der Bestand hat eine Höhe von durchschnittlich 8 Metern, bei einer Breite von etwa 6 Metern.

Im Nordwesten wird die Ackerfläche zum Schloss Schellenberg hin durch eine Obstbaumreihe begrenzt. Alte, offenbar schon lange nicht mehr gepflegte Apfelbäume bauen den Bestand auf. Im Unterwuchs wird die Fläche vornehmlich von dichtem Gestrüpp der Brombeere eingenommen.

Außerhalb des Planungsgebietes wird die Renteilichtung von einer Baumreihe / Allee aus zumeist alten Stiel-Eichen und jüngeren Baumpflanzungen begleitet. Aus stadttökologischer und ästhetischer Sicht kommt dieser Baumreihe / Allee eine besondere Bedeutung zu. Allerdings ist es erforderlich, für die Straßeneinmündung der Planstraße und die Grundstückszufahrten voraussichtlich 5 Bäume zu fällen bzw. zu versetzen. Dabei handelt es sich in einem Fall um eine ältere Eiche, die durch Verkehrsunfälle bereits erheblich geschädigt ist; in einem anderen Fall kann ein vorhandener Jungbaum an eine andere Stelle im Verlauf der Baumreihe versetzt werden. Für die verbliebenen 3 Bäume wird der Investor eine Sachwertentschädigung leisten, aus der Baumpflanzungen an anderer Stelle getätigt werden sollen. Entsprechende Festlegungen zur erforderlichen Ersatzgeldzahlung wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Investor enthalten.

Das Grundstück fällt topographisch erkennbar von Westen nach Osten ab. Es liegt ca. 1,0 m unterhalb des Straßenniveaus der Renteilichtung und ca. 0,5 m oberhalb des Niveaus der Kantorie.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrages wurde die heutige Umweltsituation ermittelt und bewertet, der durch das Planungsvorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft nach Art und Umfang qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt.

## 6. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes können Verkehrslärmemissionen durch die unmittelbar entlang des Plangebietes verlaufende Verkehrsstraße Renteilichtung nicht ausgeschlossen werden.

Die 1995 durchgeführten Verkehrszählungen für die Renteilichtung ergaben eine Verkehrsbelastung von ca. 205 Kfz in der Spitzenstunde. Selbst wenn von einer starken Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den letzten Jahren auszugehen ist, ist durch das Verkehrsaufkommen auf der Renteilichtung keine unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigung der Wohnsiedlung zu erwarten. Eine Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen ergab, dass für das nordwestliche Haus im Kreuzungsbereich Renteilichtung / Mattheyweg bei einer gefahrenen Geschwindigkeit von 50 km/h ein Immissionspegel von 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zu erwarten ist. Damit werden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überschritten. Allerdings wird die gefahrene Geschwindigkeit in diesem Bereich aufgrund des behinderten Verkehrsflusses durch die alternierenden Parkstände und in der Regel niedriger liegen. Bei einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 30 km/h liegen die Immissionspegel nur noch bei 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts.

Die vorgenannten Überschreitungen machen die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 2) erforderlich. Nach der gültigen Energieeinsparverordnung sind jedoch bereits Fenster vorzusehen, die eine entsprechende Schallschutzklasse aufweisen. Auf eine Festsetzung hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzklassen kann daher verzichtet werden.

## 7. Bergbau

Im südlichen Planbereich konnten Auswirkungen durch ehemaligen, tagesnahen Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind im August 2003 Probebohrungen vorgenommen worden, um die bergbauliche Situation zu erkunden.

Als zusammenfassendes Ergebnis der durchgeführten Aufschlussbohrarbeiten ist festzuhalten, dass die Stand- und Verkehrssicherheit im Bebauungsplangebiet nachgewiesen werden konnte. Weitere Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen gegen den ehemaligen Bergbau sind nicht erforderlich. Eine Kennzeichnung der entsprechenden Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist demzufolge nicht notwendig.

## V. Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine den Siedlungsbereich arrondierende Wohnbebauung für 15 freistehende Einfamilienhäuser. Die südliche Straßenseite der Renteilichtung wird durch vier Wohngebäude als straßenbegleitende Bebauung städtebaulich neu gefasst und diese Grundstücke unmittelbar an die Renteilichtung angebunden. Die innere Ausgestaltung des neuen Wohngebietes erfolgt „introvertiert“, in dem sich die geplante Bebauung zu der neuen inneren Erschließung hin orientiert. Die vorhandene äußere, räumlich wirksame Grünabschirmung zu den angrenzenden Wohnstraßen Mattheyweg und Kantorie bleibt erhalten. Eine Anbindung von Wohnbaugrundstücken an diese beiden Straßen ist nicht vorgesehen.

Die freistehende Einzelhausbebauung soll individuell auf den zu parzellierenden Grundstücken entsprechend den Vorstellungen der künftigen Bauherren ermöglicht werden. Es sollen freistehende, individuelle Architektenhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, ggf. zuzüglich des Dachgeschosses, entstehen. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 750 und 1300 m<sup>2</sup>.

Die innere Erschließung erfolgt über einen verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnweg, der im nordöstlichen Planbereich an die Renteilichtung angebunden wird. Die Anbindung liegt am Ende des abmarkierten Längsparkstreifens der Renteilichtung. Der Abstand zur Einmündung des Pilgrimsteig beträgt ca. 110 m, so dass auch unter Berücksichtigung der Stellplatzzufahrt zum Restaurant Kockshusen die Abwicklung der begrenzten Ziel- und Quellverkehre als verträglich bewertet wird. Ausgehend von der Renteilichtung zweigt die Erschließungsstraße in südliche Richtung ab und führt in einer U-Form in das Plangebiet hinein. Der Querschnitt der Straße beträgt an der Nordostseite 8,5 m und ermöglicht somit auch Begegnungsverkehre von LKW und PKW sowie die Unterbringung eines Längsparkstreifens. Die Südostseite des U-förmigen Verlaufes soll einen Querschnitt von 6,50 m erhalten. Der südwestliche Straßenabschnitt dagegen soll mit Baumpflanzungen und Parkplätzen attraktiv gestaltet werden und ist in einer Gesamtbreite von 16,5 Metern vorgesehen, um einen angemessenen Abstand der sich gegenüberstehenden Bebauung zu gewährleisten. Er mündet in einen abschließenden Wendeplatz, der auch Wendevorgänge von LKW ermöglicht. Öffentliche Besucherparkplätze sind sowohl in diesem Straßenabschnitt als auch im östlichen Planbereich in ausreichender Zahl vorgesehen.

Im Rahmen der konkretisierten Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass für die notwendigen Garagenzufahrten und die neue Erschließungsstraße Baumfällungen im Verlauf der Renteilichtung erforderlich sind. Insgesamt ist es erforderlich, voraussichtlich 5 Bäume zu fällen bzw. zu versetzen. Dabei handelt es sich in einem Fall um eine ältere Eiche, die durch Verkehrsunfälle bereits erheblich geschädigt ist;

in einem anderen Fall kann ein vorhandener Jungbaum an eine andere Stelle im Verlauf der Baumreihe versetzt werden. Für die verbliebenen 3 Bäume wird der Investor eine Sachwertentschädigung leisten, aus der Baumpflanzungen an anderer Stelle getätigt werden sollen. Entsprechende Festlegungen zur erforderlichen Ersatzgeldzahlung enthält der zwischen der Stadt Essen und dem Investor geschlossene städtebauliche Vertrag.

Die Stellung bzw. Firstrichtung der Gebäude soll damit weitgehend den zukünftigen Bauherren überlassen werden, um einen möglichst großen Spielraum bei der Architektur der Häuser zu ermöglichen. Allerdings wird durch die Baugrenzen ein Rahmen vorgegeben, der die städtebauliche Ordnung des Siedlungsgebietes und den Nachbarschutz gewährleisten wird.

In Verlängerung der Planstraße wird eine Fußwegeverbindung zur Kantorie geschaffen, um das neue Wohngebiet auch nach Südosten hin fußläufig durchlässig zu gestalten und um den Anschluss an den Waldweg in Verlängerung des Mattheyweges herzustellen.

Als Ersatz für den ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Kinderspielplatz des Typs A wird im Anschluss an das Plangebiet ein Kinderspielplatz nördlich der Gewächshäuser auf dem Gelände des Schlosses Schellenberg realisiert werden. Die Sicherung der Spielplatzerrichtung erfolgt durch eine Baulast und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

In diesem Gesamtzusammenhang ist weiterhin zu berücksichtigen, dass im Zuge der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Viereichenhöhe / Kantorie ein ebenfalls privater Spielplatz mit ca. 500 m<sup>2</sup> Größe entstehen wird.

## **VI. Planinhalte**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 15 Eigenheime in Form von freistehenden Einzelhäusern entstehen.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsstruktur, die ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, werden die Baugebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

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

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und maximal Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

Im Planbereich stehen ausreichende Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung, so dass negative Auswirkungen auf die Stellplatzsituation durch einen untergeordneten Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten sind. Besucherparkplätze sind in ausreichender Zahl in der neuen Erschließungsstraße vorhanden. Auch das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen wird durch eventuelle Zweitwohnungen in den Gebäuden nur unwesentlich erhöht.

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

Aufgrund der sehr großen Grundstücksflächen zwischen 750 und 1300 m<sup>2</sup> wird für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,6 beschränkt. Entsprechend der im Umfeld vorhandenen Bebauung werden maximal II Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Insgesamt erfolgt eine der umgebenden Bebauung und im Interesse des Nachbarschutzes angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

### **1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider.

Gemäß § 22 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend modifiziert, dass für die vorgesehene Wohnbebauung nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Bebauung an der Renteilichtung und die Bebauung im inneren des Plangebietes mit Südwest-orientierten Gartenflächen eine Tiefe von 14,0 m auf. Für die übrigen überbaubaren Flächen soll eine Tiefe von 16,0 m festgesetzt werden, um Spielräume für die Gebäudestellung zur Himmelsrichtung und der Gartenorientierung zu gewährleisten. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Renteilichtung und der Planstraße eine Vorgartenzone von mindestens 3,0 Metern.

Zur Sicherung der angestrebten freistehenden Einfamilienhausbebauung werden die überbaubaren Flächen entsprechend der angestrebten Parzellierung als Einzelflächen festgesetzt, um einer weitergehenden Verdichtung des Baugebietes entgegen zu wirken und nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke auszuschließen. Den Festsetzungen der überbaubaren Flächen zur Gewährleistung der im Einzelnen angestrebten Grundstücksqualitäten kommt nachbarschützende Wirkung zu. Aus gleichem Grund und zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind für die vier Gebäude an der Renteilichtung gemäß § 9 Abs.2 BauGB Festlegungen zur Höhenlage der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **1.4 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Es ist die Zielsetzung, im Plangebiet eine gehobene Einzelhausbebauung auf großzügigen Grundstücksflächen zu ermöglichen. Um dieses Ziel planungsrechtlich festzuschreiben, wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 750 qm festgesetzt. Mit dieser Grundstücksgröße wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes mit insgesamt 15 Hauseinheiten gewährleistet.

### **1.5 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Stellplätze und Garagen für die Einfamilienhausbebauung werden jeweils auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Carports und Garagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Carports und Garagen verwiesen. Die Abgrenzung tritt zu den Gartenseiten hinter den überbaubaren Flächen zurück, um im Interesse des Nachbarschutzes insbesondere Einschränkungen der Besonnung von Nachbargrundstücken weitgehend zu vermeiden. Die entsprechend festgesetzten Flächen ermöglichen die Errichtung von Doppelgaragen. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist auch bei Errichtung einer Zweit- bzw. Einliegerwohnung ein ausreichender Stellplatznachweis möglich.

Daneben sind im Straßenraum ca. 15 öffentlich zugängliche Parkplätze vorgesehen, so dass für jede Hauseinheit ein zusätzlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

### **1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### **Innere Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die innere Erschließung erfolgt über eine neue Straße, die als verkehrsberuhigte Mischfläche ausgebaut werden soll und neben der Erschließungsfunktion aufgrund einer ansprechenden Gestaltung auch attraktive, wohnungsnah Aufenthaltsflächen bieten. Die Breite dieser Erschließung beträgt 8,5 m für den nordöstlichen Abschnitt, da hier Längsparkplätze vorgesehen werden sollen. Der südliche Abschnitt der Straße erhält eine Breite von 6,5 Metern. Der westliche Abschnitt der Straße erhält eine Gesamtbreite von 16,5 m, da am Abschluss der inneren Erschließung der Eindruck einer mit der Bebauung korrespondierenden Platzfläche angestrebt wird, die auch ausreichend für die Anordnung von öffentlichen Besucherparkplätzen bemessen ist.

Die Straßen sollen nach ihrer Herstellung in öffentliches Eigentum übergehen und werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Übernahme durch die Stadt Essen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt.

#### **Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Verbindungsweg zwischen der Planstraße und der Kantorie entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll in einer Breite

von 4,5 m errichtet werden und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Fuß- und Radweg festgesetzt.

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

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend ist auf den Grundstücksflächen des Schlosses Schellenberg die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Um diesen aus dem Planbereich von der öffentlichen Straße aus zugänglich zu machen, ist im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche / Pflanzstreifen eine Fläche in einer Breite von 3,0 Metern mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**Ausschluss von Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Um Grundstückszufahrten im Bereich der Gehölzbestände längs des Mattheyweges und der Kantorie zu verhindern, wird entlang der jeweiligen Straßengrenze der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im nordwestlichen Planbereich werden die Flächen der Trafostation sowie der Gasreglerstation als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sowie Gasversorgung festgesetzt.

**1.7 Natur und Landschaft**

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

Die Fläche der im nordöstlichen Planbereich liegenden Obstbaumreihe soll als straßenbegleitender Pflanzstreifen erhalten bleiben. Die vorgesehene Grünfläche wird daher als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen festgesetzt, da sie in privatem Eigentum verbleiben wird.

**Minderungsmaßnahmen**

Als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die Flachdächer der Garagenanlagen mindestens extensiv zu begrünen sind. Des Weiteren wird zur Minderung des Eingriffs in

den Wasserhaushalt festgesetzt, dass für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sollen im Rahmen der Erschließungsplanung konstruktive Maßnahmen realisiert werden, die das Versickern von Niederschlagswasser ermöglichen. Die Absicherung zur Realisierung derartiger Maßnahmen erfolgt auf vertraglicher Ebene.

Des Weiteren wird die vorhandene Hecke entlang der Straße „Kantorie“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Als Ergänzung zu der nicht vollständig das Plangebiet begrenzenden Hecke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Weiterführung der vorhandenen Hecke bis zum Gehölzstreifen entlang des Mattheyweges festgesetzt.

Dieser Gehölzstreifen entlang des Mattheyweges wird ebenfalls erhalten, allerdings sollen zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung der angrenzenden Gartenflächen die größeren Bäume entnommen und durch Hainbuchenanpflanzungen ersetzt werden. Daher werden die entsprechenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB festgesetzt.

Auch die vorhandene Obstbaumreihe entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

### **Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Die Gegenüberstellung des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der innerhalb des Plangebietes mögliche Ausgleich wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Büro Planung und Landschaft GbR, Essen) in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Es ist das Ziel der Planung, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft möglichst weitgehend im Plangebiet selbst auszugleichen. Aufgrund der großen Grundstücksflächen und der relativ geringen Versiegelung kann bereits ein Teil der Kompensation durch die Anlage von Hausgärten erbracht werden. Darüber hinaus wurde mit dem Erhalt der Gehölzstreifen und Hecken der Eingriff in Natur und Landschaft erheblich gemindert. Dennoch ist es notwendig, einen Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Vor Durchführung des Vorhabens weist das Plangebiet einen Wert von 207.184 ökologischen Werteinheiten (Verfahren nach dem Essener Modell) auf. Nach Durchführung der Baumaßnahmen und unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibt

ein Flächenwert von 112.021 Werteinheiten. Das verbleibende Kompensationsdefizit beträgt demnach 95.163 Punkte.

Die erforderlichen Maßnahmen zur vollständigen Kompensation des Eingriffs werden außerhalb des Plangebietes an anderer Stelle im Stadtgebiet durchgeführt. Es ist vorgesehen, die Kompensationsmaßnahmen im Bereich der „Pannenwiese“ südlich der Schellenbergstraße durchzuführen. Die Durchführung dieser Kompensationsmaßnahmen wird über den vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

## **2. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)**

Um für die Einfamilienhausbebauung die grundsätzliche Einfügung in den umgebenden Siedlungszusammenhang zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan für das Baugebiet gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW besondere Gestaltungsregeln vor. Dabei soll aber an diesem hochwertigen Standort auch eine individuelle und zeitgemäße Bauform ermöglicht werden, die nicht durch gestalterische Vorschriften zu sehr eingeschränkt werden soll. Daher beschränken sich die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens auf Festsetzungen zur Dachform (Ausschluss von Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächern) sowie zur Begrenzung des Anteils von Dachaufbauten und -einschnitten an der Gesamtdachfläche.

Die Festsetzungen zu Hauszuwegungen und -zufahrten stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

Die getroffenen Regelungen 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.

## **3. Hinweise**

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsat-

zung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

## 2. Gutachten

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

- Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und zur Standsicherheit der Geländeoberfläche (DMT, Februar 2002)
- Bodenuntersuchung im Bebauungsplanbereich Renteilichtung/Mattheyweg/ Kantorie (Geokom, 11.12.2002)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Planung und Landschaft, August 2003)
- Ergebnis der bergbaulich-geotechnischen Untersuchung (ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik, 01.09.2003)

## 3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

## 4. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

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 der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

## VII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	19.300	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche der Baugrundstücke	15.900	m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.650	m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	750	m <sup>2</sup>

## **VIII. Umweltbericht**

### **1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan**

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die Ackerfläche südlich des Schlosses Schellenberg zwischen der Renteilichtung und der Kantorie wird im Rahmen der Siedlungsabrundung die Entwicklung für eine gehobene Wohnbebauung angestrebt. Die Grundstücksentwicklung soll für eine freistehende, individuell zu errichtende Einfamilienhausbebauung mit 15 Einzelhäusern erfolgen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen die Grundstücksgrößen zwischen 750 und 1100 m<sup>2</sup> liegen, um eine dem Standort und dem Wohnumfeld angepasste Bebauung sicherzustellen. Planungsrechtlich wird eine reine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selber werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Mit Ausnahme eines kleineren Abschnittes an der Kantorie ist eine dichte Abpflanzung aus Hecken und älteren Laubbäumen gegenüber der Renteilichtung, dem Mattheyweg und der Kantorie vorhanden.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Aufgrund der Lage an der Renteilichtung bestehen zwar Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr. Allerdings besteht bereits durch die nach Energieeinsparverordnung bei Neubauten vorzusehenden Isolierglasfenster für die Einfamilienhäuser bereits ein ausreichender Schutz der Wohnräume. Die Durchführung von darüber hinausgehenden aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

## **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

### **3.2.1 Biotope**

Nennenswerte Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sind mit der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen verbunden. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen zu mindern. So wird die GRZ auf 0,3 beschränkt und eine private Grünfläche am östlichen Plangebietsrand festgesetzt. Zudem wird der Großteil der Gehölz- und Heckenstreifen als zu erhaltend festgesetzt. Darüber hinaus sind die Flachdächer der Garagen zu begrünen.

Allerdings kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur vollständigen Kompensation sollen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, die Kompensationsmaßnahmen im Bereich der „Pannenwiese“ südlich der Schellenbergstraße durchzuführen.

### **3.2.2 Schutzflächen**

Innerhalb des Planbereiches sind keine Schutzflächen (wie Natur- oder Landschaftsschutzflächen, Vogelschutzgebiete oder Naturdenkmale) vorhanden.

### **3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes sind nicht zu verzeichnen, da es sich um eine durch Bäume und Hecken abgeschirmte, landwirtschaftliche Nutzfläche handelt.

### **3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)**

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der Planung nicht einher, da die Flächen keinerlei Erholungsfunktionen aufweisen. In Zukunft wird sich durch die Anlage von Hausgärten und privaten Grünflächen die Aufenthalts- und Erholungsfunktion weiter erhöhen.

## **3.3 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung aufgrund der künftigen Versiegelung Beeinträchtigungen verbunden. Diese werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert. Insbesondere wird eine Begrenzung der GRZ auf 0,3 und eine Mindestgrundstücksgröße sowie die Beschränkung von Garagen und Carports festgesetzt, so dass große Garten- und

Grünflächen entstehen werden. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu befürchten.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser sind mit der Planung Beeinträchtigungen durch eine zunehmende Versiegelung verbunden, da durch den erhöhten Versiegelungsgrad weniger Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt wird. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der vorhandenen Bodenschichten nicht möglich. Allerdings ist insgesamt aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Grundflächenzahl nur eine begrenzte Versiegelung möglich.

Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungsmöglichkeiten bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont. Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) sind nicht gegeben.

### **3.5 Schutzgut Luft**

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

### **3.6 Schutzgut Klima**

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Zwar wird durch die Versiegelung eine Veränderung des Lokalklimas eintreten, diese werden aber auf Grund der Schaffung großer Gartenflächen und weiterer Grünflächen als nicht erheblich eingestuft.

### **3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

## **4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es sind keine alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft worden.

## 5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## 6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

gem. § 2a Abs. 3 BauGB

<b>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</b>	
Umnutzung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche für ein reines Wohngebiet. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 15 Einfamilienhäusern in der Form des Einzelhauses.	
<b>Beschreibung der Umwelt:</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Hecken- und Baumpflanzungen entlang der umgebenden Straßen	
<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
1. Schutzgut Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Beeinträchtigungen durch die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen.  <b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Hecken- und Gehölzstrukturen</li> <li>• Begrünung von Flachdächern der Garagen</li> </ul> Zur Kompensation des darüber hinaus verbleibenden Defizites werden im Umfeld geeignete Maßnahmen durchgeführt.
3. Schutzgut Boden	Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung.  <b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der GRZ auf 0,3</li> <li>• Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen</li> </ul>

4. Schutzgut Wasser	Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Wassers über die Kanalisation  <b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b>  • Beschränkung des Versiegelungsgrades
5. Schutzgut Luft	Keine erhebliche Beeinträchtigung
6. Schutzgut Klima	Keine erhebliche Beeinträchtigung
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

-

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Keine

## **IX. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines Wohngebietes kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es wird daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche durchgeführt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 10/03 aus dem dann wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **X. Kosten und Finanzierung**

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere die Herstellung der öffentlichen Erschließung und der Ausbau der südlichen Straßenseite der „Renteilichtung“ werden insgesamt durch den Grundstückseigentümer übernommen und im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt.

Die Erschließung des Baugebietes wird durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages gesichert, in dem auch Regelungen über den zu zahlenden Infrastrukturkostenanteil im Rahmen des Essener Bodenmanagements aufgenommen werden.

Geschäftsbereich für  
nung  
Planen und Bauen

Amt für Stadtpla-  
und Bauordnung

Geschäftsbereichsvorstand

Amtsleiter