

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 16/02 „Lierfeldstraße“

Stadtbezirk: V

Stadtteil: Altenessen-Süd

Begründung

Fassung vom **10.01.2003**

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

Amt für Stadtplanung und



I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Planungsrechtliche Situation	5
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Einleitungsantrag	4
3. Entwicklungsziele	7
IV. Bestandsbeschreibung	5
1. Städtebauliche und freiräumliche Situation	8
2. Verkehr	6
3. Infrastruktur	9
4. Niederschlagswasserbeseitigung / Entwässerung	7
5. Altlasten	7
6. Immissionsschutz	8

V. Städtebauliches Planungskonzept	9
VI. Planinhalte	10
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1 Art der baulichen Nutzung	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung	15
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	15
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	15
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
1.6 Natur und Landschaft	17
1.7 Immissionsschutz/Verwendung Brennstoffe	emissionsarmer 13
2. Landesrechtliche Festsetzungen	19
3. Hinweise	20
VII. Städtebauliche Kenndaten	16
VIII. Umweltbericht	16
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	16
2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	17

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	17
4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	19
5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	19
6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	20
IX. Kosten und Finanzierung	22

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums von Altenessen in der Gemarkung Altenessen, Flur 35 und umfasst das Flurstücke 176.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Westen durch die vorhandene Böschungskante,
- im Süden durch die gemäß Ausbautwurf der Stadt Essen für eine eventuelle Verbreiterung der Lierfeldstraße benötigten Flächen,
- im Osten durch die neu parzellierten Gartenflächen der Bebauung an der Twentmannstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16/02 „Lierfeldstraße“ stellt auch gleichzeitig den sachlichen Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

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

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Essener Stadtgebietes im Stadtteil Altenessen-Süd. Dort grenzt es an das vorhandene Siedlungsgebiet an der Twentmannstraße südlich der Köln-Mindener Eisenbahn an. Das Stadtteilzentrum von Altenessen ist ca. 1,5 Kilometer, der Altenessener Bahnhofsbereich ca. 500 m entfernt.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht die geplante Wohnbebauung nicht entgegen. Der am

15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich die Darstellung von Wohnbauflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird damit vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

3. Bebauungspläne

Verbindliches Planungsrecht besteht für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Für einen Teil der Grün- und Brachflächen nördlich der Lierfeldstraße / östlich des Helenendamms wird eine Neunutzung durch Überplanung für eine Einfamilienhausbebauung angestrebt.

Die Zielsetzung des Vorhabenträgers, im Plangebiet ca. 25 Einfamilienhäuser zu realisieren, steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen 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 Eigentumbildungsphase vermehrt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu steigenden 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 qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet werden.

2. Einleitungsantrag

Die Andersen & Tilch Grundvermögen GmbH hat als ursprünglicher Vorhabenträger mit Datum vom 25.06.1999 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Grundstücke wurden allerdings mittlerweile an die Invest Bauträger GmbH veräußert. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, den Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung zu übernehmen.

Weiterhin hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist. Der Vorhabenträger verfügt über die zur Bebauung anstehenden Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Der Vorhabenträger hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen in Abstimmung mit der Stadt Essen ein Planungsbüro eingeschaltet.

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

3. Entwicklungsziele

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit den folgenden konkretisierten Planungszielen verbunden:

1. Beschränkung des Geltungsbereiches auf die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

2. Realisierung von ca. 25 Einfamilienhäusern in Form von II -geschossigen Reihenhäusern mit je 3-8 Hauseinheiten
3. Realisierung eines Quartiersplatzes
4. Erschließung des neuen Baugebietes durch eine neue Stichstraße mit Anbindung an die Lierfeldstraße.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche und freiräumliche Situation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen sich derzeit teilweise als brachgefallene und mit Spontanvegetation bewachsene Flächen sowie als Gartenflächen dar. Ein Großteil der Flächen ist als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes einzustufen. Im östlichen Bereich ist eine Prägung durch die vorhandene, 1½ -geschossige Einfamilienhausbebauung einer ehemaligen Zechensiedlung entlang der Twentmannstraße gegeben. In Richtung Westen wird das Plangebiet durch den Helenendamm, eine Bahnüberführung auf der Trasse eines ehemaligen Bahndammes, eindeutig abgegrenzt. Westlich des Helendamms schließt der Recycling-Hof der Entsorgungsbetriebe Essen (EBE) an. Nach Norden bildet die tiefer liegende Bahnstrecke der Köln-Mindener-Bahn eine Grenze, während das Gelände der Stadtwerke Essen südlich der Lierfeldstraße durch eine dichtbewachsene Böschung optisch und räumlich vom Vorhabengebiet getrennt ist.

Östlich des Vorhabengrundstückes schließen sich die rückwärtigen Hof- und Gartenbereiche der vorhandenen Bebauung entlang der Twentmannstraße an das Plangebiet an. Ein Teil des ursprünglichen Grundstückes in einer Breite von 10 Metern, auf dem die Realisierung der Neubebauung vorgesehen ist, wurde zwischenzeitlich ausparzelliert und soll an die jeweiligen Nutzer zur Erweiterung ihrer Gartenflächen verkauft bzw. verpachtet werden.

Das Plangebiet liegt topographisch oberhalb der Lierfeldstraße. Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich eine Böschung, die die Grenze des

Plangebietes und des zu erhaltenden Waldbestandes markiert.

2. Verkehr

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Lierfeldstraße gesichert. Über diese Straße ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz, insbesondere die Altenessener und die Gladbecker Straße (B 224), gewährleistet und der Standort an das Zentrum von Altenessen und an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

ÖPNV

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Haltestelle der Buslinien 140 und 183. Über diese Buslinien ist das Plangebiet an das Zentrum von Altenessen und den Bahnhof Altenessen angebunden. Von dort bestehen über die Straßenbahnlinie 101, die U-Bahnlinien U 11 und U 17, der S-Bahn-Linie S2 und den Regionalexpress gute Anbindungen an das Zentrum von Essen und die benachbarten Städte. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als gut bezeichnet werden.

Fuß- und Radwege

Jenseits der Köln-Mindener-Bahnstrecke befindet sich im Verlauf eines ehemaligen Bahndammes ein Fuß- und Radweg. Über diesen Weg ist eine attraktive, vom motorisierten Verkehr losgelöste Verbindung zu den Naherholungsmöglichkeiten im Kaiser-Wilhelm-Park und zum Rhein-Herne-Kanal gegeben. Südlich des Plangebietes schließt der Helenenpark an, in dem ebenfalls umfangreiche Wegeverbindungen bestehen.

3. Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Der Bestand der technischen Infrastruktur wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Planverfahren bei den zuständigen Versorgungsträgern abgefragt. Nach Angaben der Leitungsträger kann die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Im Umkreis von 500 - 1500 Metern befinden sich Grund- und weiterführende Schulen sowie weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Bereich des Zentrums von Altenessen sowie in Stoppenberg. Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten auszugehen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung / Entwässerung

Das Vorhaben ist mit einer starken Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist zu prüfen, ob das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. Im Rahmen der 1999 durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde jedoch festgestellt, dass im Plangebiet ausnahmslos Lehmböden bzw. stark verlehnte Sandschichten anstehen. Diese sind für eine Versickerung ungeeignet, da sie keine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen.

Daher muss im vorliegenden Fall auf eine Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist daher über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lierfeldstraße vorgesehen.

Nach Angaben der Stadtwerke Essen AG als zuständiger Leitungsträger ist eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung über die im Umfeld vorhandenen Kanäle möglich. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser kann dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Lierfeldstraße zugeführt werden, da dieser ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme dieser Wässer aufweist.

5. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit umfangreiche Aufhaltungen vorgenommen worden. Diese sind im Altlastenkataster der Stadt Essen unter der Nummer 25/2.12 verzeichnet.

Vor der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden daher vom Vorhabenträger entsprechende Bodenuntersuchungen in Auftrag gegeben. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der gewachsene Boden unbelastet und uneingeschränkt verwendbar ist. Im Bereich der Auffüllungen sind hingegen teilweise leicht erhöhte PAK-Konzentrationen gemessen worden. Nach Angaben des beauftragten Gutachters sind die Böden jedoch wiederverwertbar und müssen nicht deponiert bzw. mit technischen Sicherungsmaßnahmen wiedereingebaut werden. Zudem sind die erhöhten Konzentrationen in den Bereichen gemessen worden, die nach der Änderung des räumlichen Geltungsbereiches außerhalb des Plangebietes und damit außerhalb der zukünftigen Hausgärten liegen.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer Lage unmittelbar an der verkehrsreichen Lierfeldstraße sowie im Einzugsbereich der Köln-Mindener-Eisenbahn. Daneben sind mit dem Recyclinghof, dem Betriebshof der Stadtwerke Essen AG und dem Hundeplatz weitere Nutzungen im Umfeld vorhanden, die zu erheblichen Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes führen könnten. Parallel zur Erarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde daher ein Schallgutachten (RWTÜV, Essen 2002) erarbeitet.

Verkehrslärm

Die vom Straßenverkehr auf der Lierfeldstraße und dem Helenendamm verursachten Geräuschemissionen überschreiten zum Teil die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Nach einem möglichen Ausbau der Lierfeldstraße zum Autobahnzubringer ergeben sich für die Lierfeldstraße und für den Helenendamm höhere Verkehrsaufkommen und somit noch etwas höhere Geräuschemissionen. Auf Grund dieser Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Von Seiten

des Gutachtens wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 im gesamten Plangebiet empfohlen. Rein formal sind zum Teil auch Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Die Empfehlung der Schallschutzklasse 3 für alle Fenster ergibt sich aber, da der Beurteilungspegel insbesondere während der Nachtzeit an der oberen Grenze der Schallschutzklasse 2 liegt.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Gutachtens wurden Geräuschemissionen, die von den angrenzenden Gewerbebetrieben ausgehen, gemessen und bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass von dem Bauhof der Stadtwerke Essen AG keine wesentlichen Geräuschemissionen auf das Plangebiet ausgingen. Pegelbestimmend an den Messpunkten waren die Geräusche des Recyclinghofes. Zwar ist der Recyclinghof nur zu bestimmten Tageszeiten geöffnet, dennoch wurde im Rahmen des Gutachtens davon ausgegangen, dass die ermittelten Geräuschemissionen während der gesamten Tageszeit auftreten können. Somit ist im Gutachten ein Maximalwert für die Geräuschemission bestimmt worden. Die ermittelten Beurteilungspegel lagen bei 53 dB(A) bzw. 54 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags auch bei der betrachteten Maximalwerteinschätzung nicht überschritten. Nächtliche Immissionen durch den Gewerbelärm sind auf Grund der ausschließlich tageszeitlichen Nutzung nicht gegeben.

Freizeitanlagen/Hundeplatz

Hinsichtlich des Hundeplatzes wurde im Rahmen des Gutachtens festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Freizeitanlagen im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

V. Städtebauliches Planungskonzept

Bebauung

In dem neuen Baugebiet sind ca. 25 Einfamilienhäuser als Reihenhäuser mit je 2 Vollgeschossen und geneigten

Dächern vorgesehen. Die Ausrichtung der Gebäudezeilen, teilweise entlang von schmaleren Wohnwegen, ermöglicht die weitgehende Anordnung von Süd- bzw. Westgärten für die Neubebauung. Lediglich im nördlichen Bereich werden zwei Gebäudezeilen, bestehend aus jeweils 3 Hauseinheiten, zur baulich-räumlichen Fassung des Straßenraumes so ausgerichtet, dass hier Nord- bzw. Ostgärten entstehen.

Erschließung

Die Anbindung der inneren Erschließung ist aufgrund der topographischen Situation ausschließlich an die Lierfeldstraße vorgesehen. Aus Richtung Westen kommend ist in der Lierfeldstraße die Einrichtung einer Linksabbiegespur in das Plangebiet vorgesehen.

Es bestehen Überlegungen, westlich des Plangebietes an der Lierfeldstraße eine Anschlussstelle für die geplante Verlängerung der Autobahn BAB 52 einzurichten. Die für diesen Fall benötigten Flächen für eine Straßenverbreiterung wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Die innere Haupterschließung soll als verkehrsberuhigte Mischfläche in einer Breite von 7,5 bzw. 8,5 m hergestellt werden. Damit können im Verlauf der Erschließungsstraße öffentliche Parkplätze als Längsparker eingerichtet werden.

Im zentralen Bereich befindet sich eine Wendeanlage, die auch Wendevorgänge größerer Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) ermöglicht. Ausgehend von der Haupterschließung erfolgen weitere Sticherschließungen der einzelnen Hauseinheiten in einer Breite von 3,5 m und 6,0 m.

Der Ausbau der Erschließungsflächen wird entsprechend den Vorgaben der Stadt Essen erfolgen.

Die erforderlichen Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr werden in Garagen, Carports und Stellplätzen nachgewiesen. Diese befinden sich teilweise an den Giebelseiten der Endhäuser und zum Teil in separaten Stellplatzanlagen. Im Straßenraum sind ca. 8 öffentliche Parkplätze vorgesehen, dies entspricht einem Schlüssel von 1 Parkplatz je drei Hauseinheiten.

Begrünung

Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Baumbestand oberhalb der Böschungskante kann nach der Reduzierung des Geltungsbereiches vollständig erhalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen einen mit dem zuständigen Forstamt abgestimmten Mindestabstand von 15,0 Metern zur Waldkante auf.

Darüber hinaus ist im westlichen Planbereich die Anlage einer Grünfläche vorgesehen, auf der ein Quartiersplatz als Aufenthalts- und Kommunikationsort eingerichtet und gegebenenfalls mit Spielgeräten versehen werden kann.

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 25 Eigenheime in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Es ist nicht vorgesehen, dass sich in den Baugebieten ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen, allerdings sollen derartige Nutzungen, insbesondere auch für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO, planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen werden. Die Baugebiete sind deshalb gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allerdings soll im Plangebiet aufgrund des Wohnungsbedarfes im Stadtgebiet nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sichergestellt werden und insbesondere sollen zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, in

den allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind.

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

Entsprechend der Baunutzungsverordnung wird für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt.

Weiterhin ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundstücksnutzung hinsichtlich der GRZ- und GFZ-Berechnung, insbesondere bei den vorgesehenen Reihenhäusern, festgesetzt, dass gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind.

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. Gleichzeitig wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen.

Gemäß § 22 BauNVO ist für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ist dahingehend modifiziert, dass nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen im nördlichen Planbereich eine Tiefe von 12,0 m auf. Die Baufelder im südöstlichen Planbereich weisen aufgrund der dort vorgesehenen versetzten Gebäudestellung eine Tiefe von jeweils 14,0 Metern auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu der öffentlichen Verkehrsfläche der neuen Straße eine Vorgartenzone.

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

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Beschränkung des

Versiegelungsgrades durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze und Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil sind in den Baugebieten Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen verwiesen.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung an die Lierfeldstraße gesichert.

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

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine öffentliche Straße, die neben der Erschließungsfunktion durch die Ausbildung von einem zentralen Platzbereich und durch eine ansprechende Gestaltung auch attraktive, wohnungsnah Aufenthaltsflächen bietet. Die Straße soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und ist daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Verlauf der neuen Straße sollen insgesamt ca. 8 öffentliche Parkplätze errichtet werden. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Essen durch den Vorhabenträger.

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

Die Erschließung der Garagenanlage im südöstlichen Planbereich, die nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegt, ist über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger gesichert.

1.6 Natur und Landschaft

Grünordnung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünfläche im westlichen Planbereich ist als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz festgesetzt. Um eine Mindesteingrünung zu gewährleisten, ist durch Text festgesetzt, dass auf dieser Fläche mindestens 4 heimische Laubbäume zu pflanzen sind.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der guten Zuordnung zu umgebenden Grünbereichen wird mit Ausnahme der o.g. Grünfläche auf die Festsetzung von Grünflächen verzichtet. Auch auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für die privaten Gartenflächen wird aufgrund der geringen Größe der Gärten verzichtet.

Minderungsmaßnahmen

Als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt, insbesondere den Wasserhaushalt, ist durch Text festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB für Garagenzufahrten, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie sonstige privaten Erschließungsflächen ausschließlich versickerungsfähige Materialien zu verwenden sind.

Des Weiteren ist aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima festgesetzt, dass die Flachdächer der Garagenanlagen extensiv zu begrünen sind.

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde durch das Büro für Landschaftsplanung + angewandte Ökologie im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) durchgeführt. Im Rahmen des LFB wurde auch die außerhalb des Plangebietes erforderliche Versiegelung durch die Straße zwischen dem Plangebiet und der Lierfeldstraße berücksichtigt.

Der Ausgangszustand des Plangebietes muss, da es sich dabei teilweise um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes handelt, getrennt bilanziert

werden. Für den Bereich des Plangebietes in einer Größenordnung von 3350 qm, der nicht als Wald anzusehen ist, besteht ein Gesamtflächenwert der vorhandenen Biotoptypen von 46.700 Punkten (Berechnung nach dem Essener Modell).

Die verbleibenden Flächen von 4.500 qm sind als Wald anzusehen, für die eine entsprechende Ersatzwaldpflanzung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen ist. Im Rahmen der Planung ist auch die zwischen dem Plangebiet und der Lierfeldstraße als Wald einzustufende Fläche mit zu berücksichtigen, da hier mit Umsetzung des Vorhabens der Status eines Waldes im Sinne des Landesforstgesetzes verloren geht und auch für diese Fläche eine Ersatzwaldpflanzung vorzunehmen ist. Insgesamt sind für die 0,6 ha entfallenden Wald 1,2 ha neuer Wald zu schaffen.

Es wurden zwei Ersatzwaldflächen bestimmt; dazu gehört im wesentlichen eine Aufforstungsfläche in einer Größe von 0,83 Größe in Essen-Schönebeck westlich der Straße „Im Wulve“.

Die verbleibenden 0,37 ha werden in räumlicher Nähe zur Eingriffsfläche im Bereich Ramers Kamp/Graitengraben nachgewiesen. Es handelt sich um eine Fläche, die unmittelbar an die für die V+E-Pläne „Ramers Kamp“ und „Graitengraben, Graitenweg, Josef-Hoeren-Straße“ geplanten und teilweise schon durchgeführten Kompensationsmaßnahmen angrenzt. Die Aufforstung erfolgt im Anschluss an einen größeren Waldbestand, so dass in diesem Bereich insgesamt eine Waldfläche von 1,07 ha zuzüglich einer Waldmantelpflanzung entstehen wird.

Für den Flächenwert von 46.700 Punkten ist es das Ziel, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst bzw. dem Umfeld auszugleichen. Dazu wird in Abstimmung mit den Fachbehörden der verbleibende Grundstücksstreifen zwischen dem Plangebiet und der Lierfeldstraße als Kompensationsmaßnahme angerechnet. Hier sind entsprechend den Aussagen des LFB Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Diese Flächen befinden sich ebenfalls in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen verbleibt für die Flächen innerhalb des Plangebietes sowie den anschließenden Streifen bis zur Lierfeldstraße ein

Flächenwert von 47.490 Punkten. Insgesamt kann somit der Eingriff in Natur und Landschaft durch diese Maßnahme vollständig ausgeglichen werden, was sich im wesentlichen dadurch begründet, dass der Waldersatz an anderer Stelle geleistet wird.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes und der Ersatzwaldpflanzung wird über Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Die Sicherung der verbleibenden Waldflächen westlich des Plangebietes kann darüber hinaus über die Eintragung einer Baulast erfolgen.

1.7 Immissionsschutz

Als bauliche Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse 3) durchzuführen.

Da Belastungen des Grundwassers aufgrund der bergbaulichen Nutzungen im Umfeld nicht ausgeschlossen werden können, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser oder zur Gartenbewässerung nicht zulässig, sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit einer Nutzung nachgewiesen wird.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Um für die Einfamilienhausbebauung ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW 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.

3. Hinweise

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

1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997).

2. Gutachten

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

- Baugrund- und Altlastenuntersuchung (Ingenieurbüro H. Siedek, August 1999)
- Schalltechnisches Gutachten (RWTÜV, Juli 2002)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro für Landschaftsplanung, Juli 2002)

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. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen zwischen der Stadt Essen und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag.

5. Gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten

Die Erdarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich zu begleiten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind gegebenenfalls Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, die über das bekannte Maß hinausgehen, ist das Amt für Umweltschutz unverzüglich einzuschalten. Der Beginn der Baumaßnahmen ist spätestens 1 Woche vor Beginn der Arbeiten dem Amt für Umweltschutz anzuzeigen.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist dieses in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

7. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 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.

8. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:

- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	7800	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke (inkl. Wohnwege)	6200	qm
Öffentliche Erschließungsfläche	1200	qm
Private Grünfläche	400	qm

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes und der zugehörigen Erschließung geschaffen werden. Es sind insgesamt 25 Hauseinheiten vorgesehen.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet stellt sich als eine teilweise seit längerem brachliegende Fläche mit Gehölzbestand sowie als Gartenland dar. Größerer Baumbestand befindet sich entlang der Böschung sowie außerhalb des Plangebietes.

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 Lierfeldstraße und dem Helenendamm und der Nähe der Köln-Mindener-Eisenbahnstrecke bestehen Lärmeinwirkungen durch den Kfz- und den Schienenverkehr. Zur Sicherstellung der Wohnruhe ist die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse III) erforderlich.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Nennenswerte Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sind mit der Beseitigung von Wald- und Grünflächen und mit der Versiegelung des Bodens durch

Gebäude und Verkehrsflächen verbunden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen zu mindern. So wird die Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Bereich der Gärten, die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich festgesetzt. Darüber hinaus sind die Flachdächer der Garagen zu begrünen und der vorgesehene Quartiersplatz durch Baumpflanzungen aufzuwerten.

Die darüber hinaus erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes auf den zwischen dem Plangebiet und der Lierfeldstraße verbleibenden Flächen. Insgesamt kann somit eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden. Für den ca. 0,6 ha großen Wald, der mit der Realisierung des Vorhabens beseitigt wird, wird an anderer Stelle im Essener Norden ein Ersatzwald in einer Größe von 1,2 ha geschaffen.

3.2.2 Schutzflächen

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

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Zwar werden Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes eintreten, allerdings sind erhebliche Beeinträchtigungen desselben nicht zu erwarten, da das Bild der Umgebung wesentlich durch die umliegenden Verkehrsanlagen geprägt ist. Zudem gliedert sich die Neuplanung an den städtebaulichen Bestand entlang der Twentmannstraße an. Der insbesondere den Helenendamm prägende Baumbestand bleibt auch weiterhin erhalten.

3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

Teilweise sind für den Bereich Erholung mit der Planung Beeinträchtigungen verbunden, da ein Teil der bisherigen Gartenflächen der Gebäude an der Twentmannstraße für die Neubebauung in Anspruch genommen werden müssen. Allerdings soll den Eigentümern der Häuser an der Twentmannstraße ein

Grundstücksstreifen in einer Tiefe von 10 Metern verkauft bzw. verpachtet werden, so dass ausreichend große Gartenflächen verbleiben. Für den übrigen Bereich gehen mit der Planung Beeinträchtigungen nicht einher, da die Flächen bisher keine nennenswerten Erholungsfunktionen aufweisen. In Zukunft wird sich durch die Anlage von Hausgärten und eines Quartiersplatzes die Aufenthalts- und Erholungsfunktion weiter erhöhen.

3.3 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung Beeinträchtigungen durch die zunehmende Versiegelung verbunden. Diese werden im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemindert. Insbesondere werden die Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Bereich der Gärten, die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen und die Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich festgesetzt.

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind mit der Planung aufgrund der eintretenden Versiegelung Beeinträchtigungen verbunden. Diese werden im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemindert; so werden die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen und die Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich festgesetzt. Da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nur schlecht möglich ist, wird der überwiegende Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zukünftig über die Kanalisation in den nahe gelegenen Vorfluter geleitet.

3.5 Schutzgut Luft

Es erfolgt keine nennenswerte Belastung durch Schadstoffe. Durch die neue Energieeinsparverordnung

sind mögliche Schadstoffe im Bereich der Wohnbebauung gesetzlich begrenzt worden.

3.6 Schutzgut Klima

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung auf Grund der Versiegelung mit einer entsprechenden Flächenerwärmung Veränderungen des lokalen Klimas (Kleinklima) zu erwarten sind. Allerdings werden diese Auswirkungen, da sie sich auf den Bereich der Neubebauung beschränken werden, als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Zudem bleiben die Waldflächen im Umfeld des Plangebietes, die ausgleichende Auswirkungen auf das Kleinklima haben, erhalten.

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

Aufgrund von Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, insbesondere aufgrund des zu berücksichtigenden Waldabstandes, ist das Bauvolumen erheblich reduziert worden, so dass statt ursprünglich 41 Hauseinheiten nur noch 25 Häuser vorgesehen sind.

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

Kurzbeschreibung des Vorhabens:
Umnutzung einer bisher brachliegenden Fläche für eine Einfamilienhausbebauung mit insgesamt 25 Hauseinheiten und zugehöriger Erschließung.

Beschreibung der Umwelt:
Grün-/Waldfläche mit Gehölzbestand und Gartenflächen

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">• Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von Gehölzbeständen und die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen. Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">• Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Bereich der Gärten• Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen• Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich Die darüber hinaus erforderlichen Ersatzwaldpflanzungen erfolgen außerhalb des Plangebietes auf abgestimmten Flächen. Keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

<p>3. Schutzgut Boden</p>	<p>Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung.</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Bereich der Gärten • Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen • Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich.
<p>4. Schutzgut Wasser</p>	<p>Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung und Ableitung des Wassers in die Kanalisation</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unzulässigkeit von Nebengebäuden im Bereich der Gärten • Reduzierung des Versiegelungsgrades der Hauszugänge und Garagenzufahrten durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen • Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich.
<p>5. Schutzgut Luft</p>	<p>Beeinträchtigung: Keine erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anwendung der neuen Energieeinsparverordnung
<p>6. Schutzgut Klima</p>	<p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>
<p>7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Keine Beeinträchtigung</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Die ursprünglich vorgesehene Bebauung umfasste insgesamt 41 Hauseinheiten unter Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Böschungsbereiches. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung eingegangenen Anregungen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert und die Zahl der möglichen Hauseinheiten auf ca. 25 reduziert.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Keine

IX. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden insgesamt durch den Investor übernommen.

Amt für Stadtplanung
für Planen
und Bauordnung

Geschäftsbereich
und Bauen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best

rstand

Geschäftsbereichsvo