

Bebauungsplan Nr. 9/10 „Beisemannhang/Leibergweg/Niederweniger Straße“

Stadtbezirk: VIII
Stadtteil: Kupferdreh

Begründung*

vom: 23.09.2014

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT
ESSEN

Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planverfahren	8
IV.	Planungsrechtliche Situation	9
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
2.	Bebauungspläne	10
3.	Landschaftsplan	10
V.	Bestandsbeschreibung	11
1.	Städtebauliche Situation	11
2.	Denkmalschutz	12
3.	Verkehr	12
4.	Technische Infrastruktur	12
4.1.	Entwässerung	12
4.2.	Versorgung	12
5.	Soziale Infrastruktur	13
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	13
7.	Boden und Wasser	13
8.	Klima und Lufthygiene	13
9.	Bergbau	13
10.	Kampfmittel	14
11.	Altlasten	14
12.	Immissionen	14
12.1.	Lärm	14
VI.	Städtebauliches Konzept	15

1.	Variantenuntersuchung	15
2.	Entwurfsbeschreibung	15
2.1.	Bebauungskonzept	15
2.2.	Erschließung	15
2.3.	Entwässerung	16
3.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	16
4.	Auswirkungen der Planung	16
VII.	Planinhalt	18
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)	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.	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	20
1.4.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
1.5.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	21
1.6.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	21
1.7.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	23
2.1.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)	23
3.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	25
3.1.	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs.5 Nr. 2 BauGB)	25
4.	Hinweise	26
4.1.	Relevante Unterlagen	26
4.2.	Gutachten	26
4.3.	Städtische Satzungen	26
4.4.	Umgang mit Bodendenkmälern	26
4.5.	Umgang mit Niederschlagswasser	26
4.6.	Einleitung von Grundwasser	26
4.7.	Grundwassernutzung	26
4.8.	Kampfmittel	27
4.9.	Bergbau / Baugrund	27
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	28
IX.	Umweltauswirkungen	29
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	29
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)	30
3.	Schutzgut Boden	31
4.	Schutzgut Wasser	31

5.	Schutzgut Luft	32
6.	Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)	32
7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	34
XI.	Bodenordnung	35
XII.	Entwicklung aus dem RFNP	36
XIII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	37
XIV.	Kosten und Finanzierung	38

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9/10 „Beisemannhang / Leibergweg / Niederweniger Straße“ liegt im Stadtbezirk VIII im Stadtteil Kupferdreh. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt drei räumlich nicht zusammenhängende Teilflächen (Teilbereiche A – C). Überwiegend handelt es sich um Teile des evangelischen Friedhofs Kupferdreh, die als Friedhofserweiterungsflächen vorgesehen waren, aber nicht mehr benötigt werden und zwischenzeitlich entwidmet wurden. Darüber hinaus wird eine kleine Fläche in städtischem Eigentum (Spielplatz) in den Geltungsbereich einbezogen.

Teilbereich A:

Der Teilbereich A umfasst das Bestandsgebäude Niederweniger Straße Nr. 22 (ehemaliges Friedhofsgärtnerhaus) und die östlich angrenzende Freifläche. Der Teilbereich besitzt von der Niederweniger Straße aus eine Tiefe von ca. 27 m und eine Gesamtgröße von ca. 1.500 m². Die südliche Grenze verläuft parallel zum Ehrenmal, das außerhalb des Plangebietes steht.

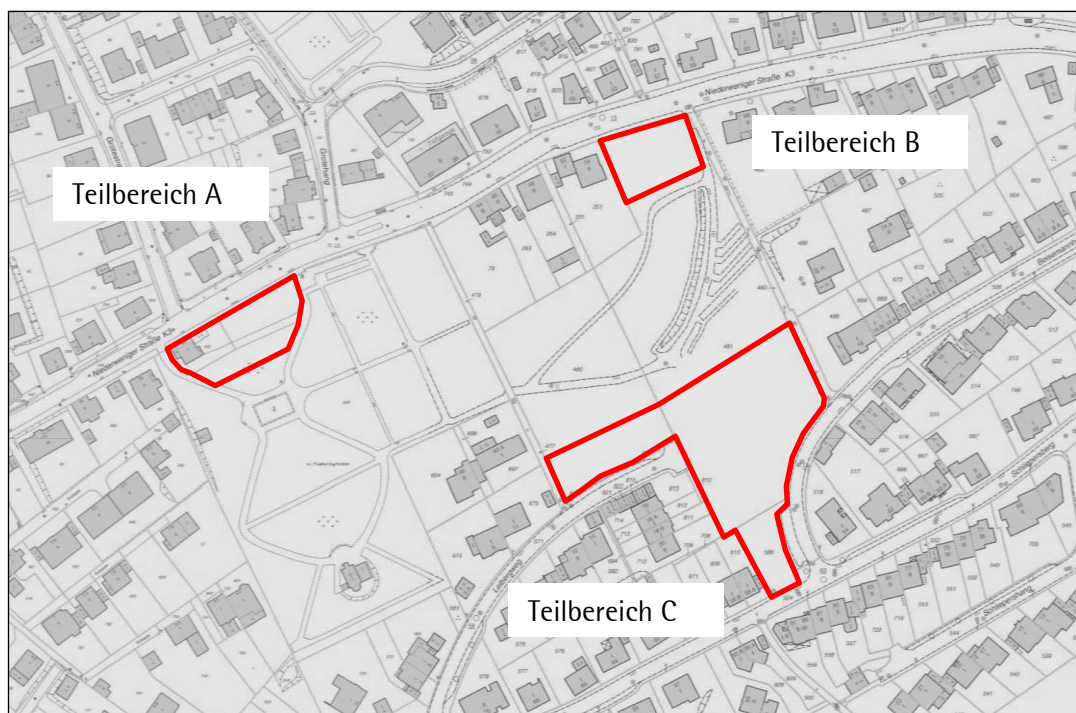
Teilbereich B:

Der Teilbereich B umfasst die unbebauten Flächen östlich des Grundstücks Niederweniger Straße 54 bis zu den verbleibenden Friedhofsflächen mit einer Größe von ca. 1.000 m².

Teilbereich C:

Im Teilbereich C sind die nicht mehr für eine Friedhofserweiterung benötigten Flächen nördlich des Leibergwegs sowie nordwestlich des Beisemannhang enthalten. Darüber hinaus umfasst der ca. 5.500 qm große Teilbereich das städtische Grundstück eines nicht mehr genutzten Spielplatzes im Einmündungsbereich der Straße Beisemannhang in den Schliepersberg.

Die räumlichen Geltungsbereiche sind im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der lange bekannte Überhang an planungsrechtlich gesicherten Friedhofsflächen hat auch in Essen bereits zu Veränderungen der ausgewiesenen Friedhofsflächen geführt. Der Trend zu flächensparenden Bestattungsformen trägt ebenfalls dazu bei, den Bedarf an Friedhofsflächen nach unten zu korrigieren. Die in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts planungsrechtlich gesicherten Erweiterungsflächen für den Evangelischen Friedhof Kupferdreh werden daher auch langfristig nicht mehr benötigt. Die Evangelische Gemeinde hat deshalb auf Basis einer Bedarfsermittlung durch einen vereidigten Sachverständigen bereits für mehrere Teilflächen in einer Größe von ca. 11.000 m² das Verfahren zur Außerdienststellung abgeschlossen.

Der Friedhof gliedert sich in einen alten, parkähnlich mit altem Baumbestand und denkmalgeschützter Kapelle gestalteten und einen neuen, nur teilweise erschlossenen Teil mit Rasenflächen und eher jungem Gehölzbestand. Die entwidmeten Flächen liegen überwiegend im neuen Teil des Friedhofes am Beisemannhang, am Leibergweg sowie an der Niederweniger Straße. Aufgrund der sinkenden Kirchensteuereinnahmen und zu geringer Bestattungszahlen ist es der Gemeinde schon seit Jahren nicht mehr möglich, den stark überdimensionierten Friedhof in einer Weise zu unterhalten, der dem Parkcharakter des alten Teils gerecht wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Unterhaltung aufgrund der teils steilen Hanglage besonders aufwändig ist.

Seit den 90er Jahren bemüht sich die Evangelische Gemeinde daher, die für Friedhofszwecke nicht mehr benötigten Teilflächen an den betreffenden Straßen als Wohnbauflächen zu entwickeln. In diesem Zuge ist bereits das ehemalige Friedhofsgärtnerhaus (Niederweniger Straße 22) am Rande des alten Friedhofsteils verkauft worden.

Die teils bis zum Baldeneysee reichenden Blickbeziehungen machen die Flächen für eine Wohnbebauung auch der gehobenen Kategorie interessant und bieten sich, da sie über die vorhandenen Straßen erschlossen sind, auch aus städtebaulichen und stadttökologischen Gründen für eine solche Nutzung an. Eine Veräußerung ist jedoch bislang nicht möglich gewesen, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14/66 die verschiedenen Teilbereiche als Friedhofsflächen bzw. als öffentliche Grünfläche/Park festsetzt.

Ein qualitätsvoller Wohnungsbau mit der Option für Einfamilienhäuser kommt auch dem Ziel der Stadt Essen entgegen, insbesondere Familien in Essen zu halten. Somit leitet sich die Planaufstellung insgesamt aus den gesamtstädtischen Planungszielen ab, dem Wohnbedarf im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Zusammenfassend besteht mit der Planung die Chance, im nachgefragten Essener Süden Wohnraum in der Form von Einfamilienhäusern anzubieten.

2. Entwicklungsziele

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der für eine Friedhofserweiterung nicht mehr benötigten Flächen in der Nachbarschaft zum Zentrum des Stadtteils Kupferdreh. Das Planverfahren ist neben der generellen Zielsetzung der Schaffung von Wohnbauflächen mit folgenden weiteren Entwicklungszielen verbunden:

- Errichtung einer Wohnbebauung teilweise gehobenen Standards mit ca. 20 - 25 Wohneinheiten,
- Einfügung der Bebauung in Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der örtlichen topographischen Situation,
- Erschließung der Teilflächen unmittelbar über die angrenzenden Erschließungsstraßen.

Mit der Planung kann dem im Stadtgebiet und insbesondere im Essener Süden bestehenden Angebotsdefizit in der Verfügbarkeit von Grundstücken zur Eigentumsbildung entgegengewirkt werden. Derzeit besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach individuellen Wohnformen im mittleren und oberen Preissegment im begehrten Essener Süden.

Daher leistet die Planung durch die Entwicklung einer zusätzlichen Wohnbaufläche, insbesondere in dieser Qualität, einen Beitrag dazu, Einwohner im Stadtgebiet zu halten und Zuwanderungen zu fördern.

Das InWis Gutachten „Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+“ aus dem Jahr 2013 zeigt, dass der Trend zu fehlenden Flächen im Einfamilienhausbau, der bereits im Jahr 2007 für den Bezirk VIII konstatiert wurde, weiterhin Bestand hat.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind erfüllt. Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen ermöglicht, sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor. Im vorliegenden Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes.
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

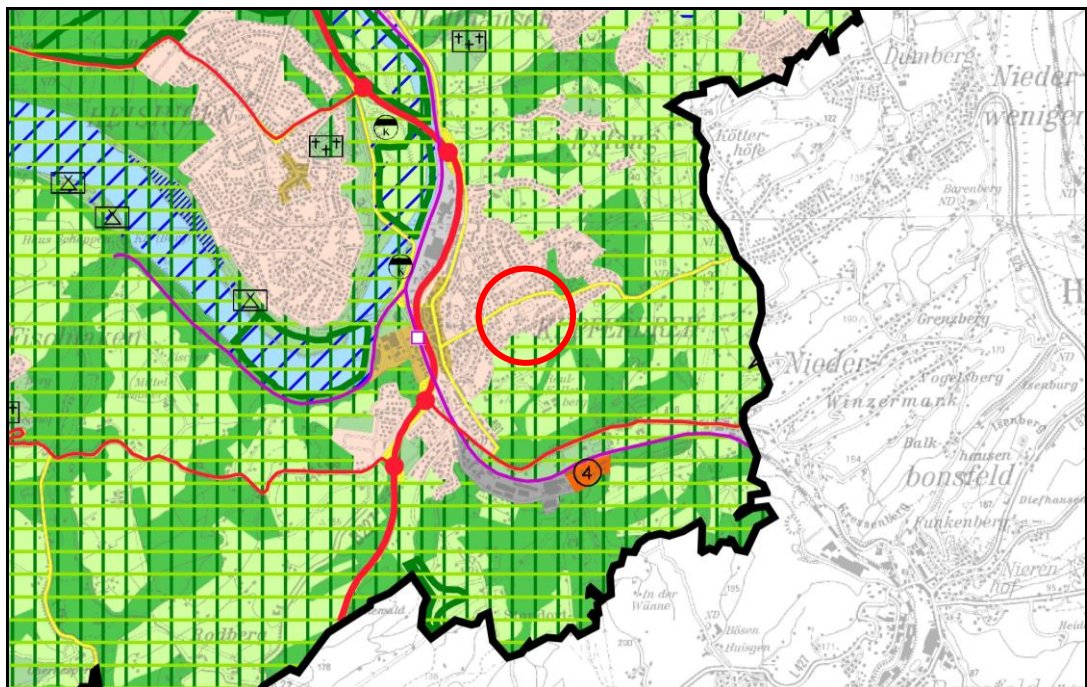
Wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, ist der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB gleichwohl die Gelegenheit zu geben, sich über die Planung und ihre wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Dazu wurde die Planung ausgestellt, Ort und Zeitraum der Ausstellung wurden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde außerdem darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wurde.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und eines Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bauabwgsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bauabwgsplanes Nr. 9/10 auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbaufläche“ und auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Damit kann der Bauabwgsplan aus den Darstellungen des wirksamen RFNP entwickelt werden.

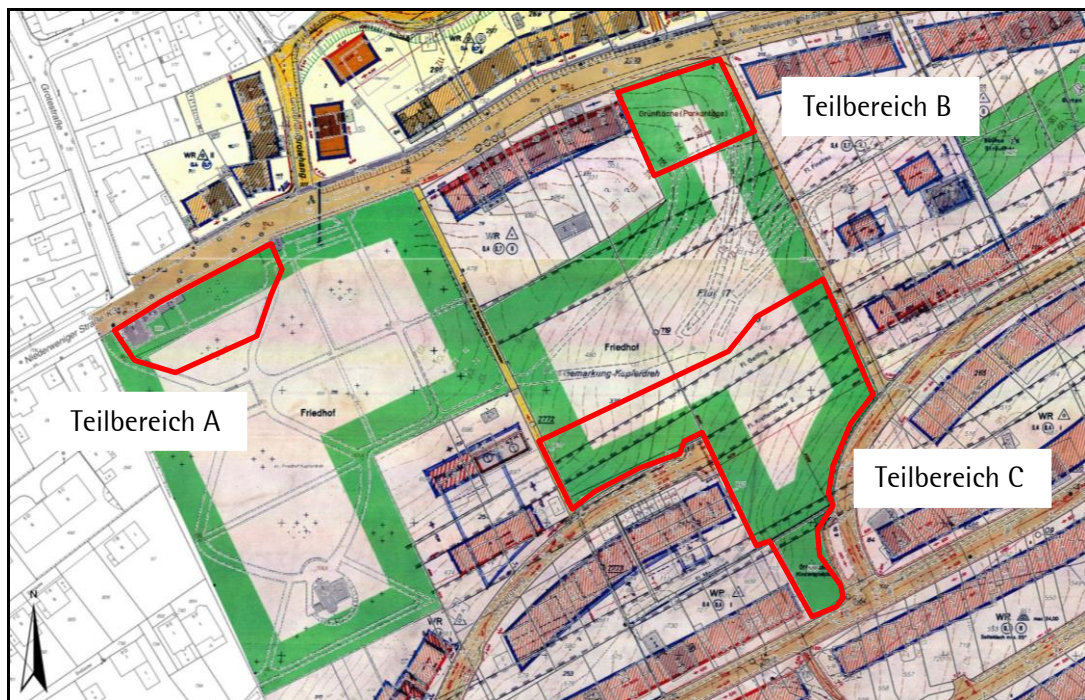


Ausschnitt aus dem RFNP im Maßstab 1:25000

2. Bebauungspläne

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14/66 „Schliepersberg“ und sind dort als „Grünfläche“ festgesetzt. Der Teilbereich A an der Niederweniger Straße ist mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ergänzt, der Teilbereich B an der Niederweniger Straße mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Für die übrigen Flächen am Beisemannhang und Leibergweg (Teilbereich C) lautet die Zweckbestimmung ebenfalls „Friedhof“.

Die Fläche des bisherigen Kinderspielplatzes an der Straße „Schliepersberg“ ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt. Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes ist eine Bebauung nicht möglich, so dass mit diesem Planverfahren die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Wohnbebauung geschaffen werden sollen.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14/66 „Schliepersberg“

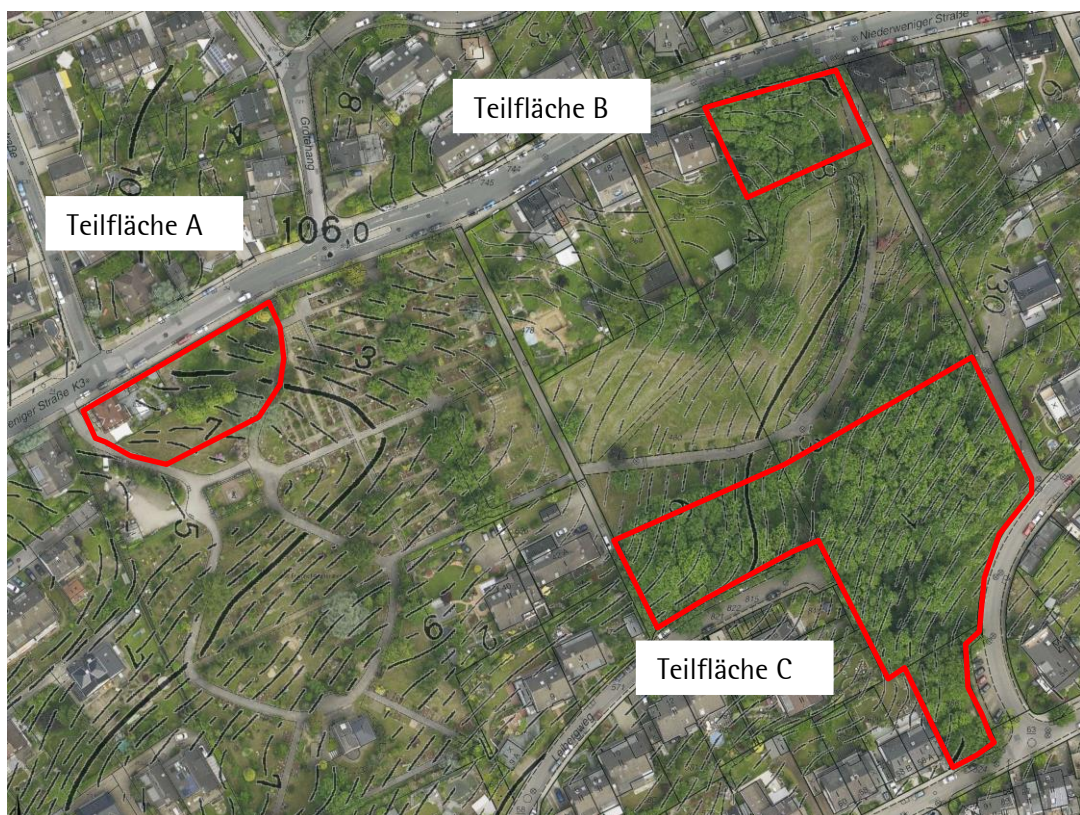
3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Essen.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Essen im Stadtteil Kupferdreh, östlich vom Stadtteilzentrum. Es umfasst drei Teilflächen des evangelischen Friedhofs, der südlich der Niederweniger Straße liegt. Die betreffenden Teilflächen werden für eine Erweiterung des Friedhofes nicht mehr benötigt und stellen sich derzeit überwiegend als mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Freiflächen dar. Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 20 m im Nord-Süd-Verlauf auf. Die höchsten Lagen werden mit 140 m üNN am Beisemannhang und die tiefsten mit weniger als 120 m üNN südlich der Niederweniger Straße erreicht. Alle drei Teilbauflächen weisen zum Teil deutliche Gefälle zum Friedhof auf.



Luftbild Stadt Essen Stand: 2012

Im Teilbereich A (ca. 1500m²) befindet sich das ehemalige Friedhofsgärtnerhaus (Niederweniger Straße Nr. 22). Die übrigen Flächen in diesem Bereich werden als gebäudebezogene Garten-/ Freiflächen genutzt.

Der Teilbereich B an der Niederweniger Straße mit einer für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 1.000 m² ist mit Ahornbäumen mittleren Alters bestanden. Östlich grenzt ein Fußweg an, der die Niederweniger Straße mit dem Beisemannhang verbindet. Im Verlauf der Niederweniger Straße besitzt die Teilfläche den Charakter einer Baulücke, da sich zu beiden Seiten bis zu zweigeschossige Wohngebäude anschließen. Zwischen Fußweg und geplanter Baufläche soll der vorhandene Friedhofseingang erhalten werden.

Der Teilbereich C stellt mit einer Größe von ca. 5.500 m² die größte Entwicklungsfläche dar. Sie ist am Leibergweg ebenfalls durch ihren waldartigen Bewuchs gekennzeichnet, innerhalb derer aber auch eine große Teilfläche als Lager für Grünschnitt genutzt wurde.

Der Teilbereich befindet sich am Ende einer Stichstraße, die mit Ausnahme der Friedhofsfläche zu beiden Seiten mit Einzel- und Doppelhäusern, zum Teil auch Mehrfamilienhäusern, bebaut ist. Die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung begrenzt sich auf zwei Vollgeschosse.

Die derzeit waldartig bestandene Fläche am Beisemannhang steigt vom Leibergweg aus steil um mehrere Meter bis zum Beisemannhang an. Sie ist mit Ausnahme eines wege- und straßenbegleitenden Rasenstreifens ebenfalls mit Bäumen und Büschen bestanden. Ein Zugang auf den Friedhof besteht hier nicht und ist auch nicht vorgesehen. Unmittelbar südlich grenzt ein kleiner städtischer Spielplatz an, der an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird und daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird. An der Straße Beisemannhang sind oberhalb des kirchlichen Grundstücks mehrere öffentliche Stellplätze vorhanden. Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch freistehende Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser und begrenzt sich auch hier auf zwei Vollgeschosse. Zwischen der Niederweniger Straße und der Straße Beisemannhang liegt ein öffentlicher Fußweg der den gesamten südlichen Wohnbereich anbindet. Es ist in seinem oberen Abschnitt zur Erschließung einzelner Grundstücke am Beisemannhang befahrbar und bietet daher einen Erschließungsansatz auch für kleine Teile der geplanten Bebauung.

2. Denkmalschutz

Denkmäler befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Allerdings steht die Kapelle (Lfd. Nr. 545 der Denkmalliste) auf dem alten Teil des Friedhofes unter Denkmalschutz, zudem befinden sich im Nahbereich der Teilfläche A zwei Ehrenmale.

3. Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen. Für den motorisierten Individualverkehr ist insbesondere über die Niederweniger Straße und im weiteren Verlauf über die Kupferdreher Straße der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (insbesondere an die B 227 und A 44) gegeben.

Unmittelbar vor der Teilfläche B an der Niederweniger Straße liegt die Haltestelle „Kupferdreh Friedhof“ der Buslinie 180 (Burgaltendorf – Kupferdreh-Bahnhof – Werden). Sie ist auch von den anderen für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen in kurzer Entfernung zu erreichen. Am wenige Minuten Busfahrzeit entfernten Bahnhof Kupferdreh verkehrt eine S-Bahnlinie in die Richtungen Essen/Bottrop und Wuppertal.

4. Technische Infrastruktur

4.1. Entwässerung

Das Plangebiet entwässert heute überwiegend über einen privaten Regenwasserkanal (im Tal liegende Friedhofsentwässerung), der am öffentlichen Mischwasserkanal in der Niederweniger Straße angebunden ist.

Zur Ableitung des zukünftig aus dem Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers stehen ein öffentlicher Mischwasserkanal in der Niederweniger Straße und im Leibergweg zur Verfügung sowie ein öffentliches Trennsystem in den Straßen Schliepersberg und Beisemannhang.

Wo und in welcher Abwassermenge an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden kann, ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Kenntnis detaillierter Informationen zu Rückstauerebenen und geplanter abflusswirksamer Flächen möglich.

4.2. Versorgung

Kupferdreh ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Essen als C-Zentrum eingestuft. Rund um den Kupferdreher Markt, aber auch entlang der Kupferdreher Straße finden sich eine Vielzahl von Einzelhandels- und gastronomischen Betrieben. Auf dem Kupferdreher Markt wird zusätzlich der Wochenmarkt abgehalten. Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung

mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes sind somit in weniger als 1.000 m Entfernung zu erreichen.

5. Soziale Infrastruktur

Kindergärten und Grundschulen sind in ausreichender Zahl in weniger als 1.000 m vorhanden. Ein weiterführendes Schulangebot ist allerdings im Stadtteil Kupferdreh nicht gegeben.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Für die Plangebiete wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Beisemannhang/Leibergweg/Niederweniger Str.“, umweltbüro essen, vom 28.02.2013, erarbeitet. Weder aus der Biotoptypenkartierung im Plangebiet, noch aus dem Fundortkataster (FOK) des LANUV (LINFOS-System) liegen Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor.

7. Boden und Wasser

In den Plangebieten stehen nach Angaben der amtlichen Bodenkarte vornehmlich weit verbreitete Bodentypen (Braunerde und Parabraunerde aus Löß bzw. aus Hang- und Hochflächenlehm) an. Mit Ausnahme der steilen Hanglage unterhalb der Straße Beisemannhang sind die Flächen in erheblichem Umfang anthropogen verändert worden. Aufgrund der Vornutzung (Vorbehaltsflächen ohne Nutzung als Grabflächen) ist für die Teilflächen des Plangebiets von keiner relevanten Schadstoffbelastung im Boden auszugehen.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ruhr. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Grundwasser ist nach Angaben der Bodenkarte erst in Tiefen größer als 2 m zu erwarten. Aus der Bewirtschaftung des Friedhofes ist aber bekannt, dass insbesondere in den tiefer liegenden Teilen des Friedhofes, also außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auch schon in geringen Tiefen massive Staunässeerscheinungen angetroffen werden.

Die Beschaffenheit des Bodens, verbunden mit der Hangneigung und den unmittelbar in Unterhanglage anschließenden Gräberfeldern lässt eine gefahrlose Versickerung nicht zu.

8. Klima und Lufthygiene

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen ist davon auszugehen, dass die Belastung der regional üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Es gibt keine Hinweise darauf, dass für Luftschadstoffe festgesetzte Grenzwerte im Plangebiet überschritten werden.

Das Verfahrensgebiet liegt nicht in der mit der Wirkung vom 01.01.2012 eingerichteten Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen oder von dem Fahrverbot ausgenommen sind.

9. Bergbau

Aufgrund der bergbaulichen Inanspruchnahme vieler Flächen im Essener Süden sind Auswirkungen durch ehemaligen oberflächennahen Bergbau nicht ausgeschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14/66 „Schliepersberg“ verzeichnet im Plangebiet drei Flöze, die randlich auch einen kleinen Teil der geplanten Bauflächen betreffen können. Die über den verzeichneten Flözen errichtete Bebauung auf Nachbarflächen (Wohnbebauung, Straßen und Kanäle) ließ jedoch erkennen, dass aufgrund oberflächennahen Bergbaus keine unüberwindlichen Probleme zu erwarten sind.

Im Rahmen einer bergschadentechnischen Gefahrenanalyse (Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau, ibg Bochum, Dezember 2012) wurde der Planbereich dahingehend überprüft, ob und in wieweit die Standsicherheit der Geländeoberfläche durch bergbauliche Nachwirkungsmöglichkeiten gefährdet sein könnte.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Bodenbewegungen aus dem in der Umgegend geführten „Tiefbau“ und „oberflächennahen Bergbau“ abgeklungen sind. Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen gegen einen derartigen Bergbau sind nicht erforderlich. Im Gegensatz hierzu können aus tagesnahen Abbautätigkeiten bis etwa 30 m unter Flur auch zukünftig noch Tagesbrüche sowie unterschiedliche Senkungen und Setzungen an der Geländeoberfläche auftreten. Siehe auch Kap. VII.3

10. Kampfmittel

Für die Teilbereiche des Verfahrensgebietes wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf eine Luftbildauswertung im Hinblick auf versteckte Kampfmittel durchgeführt. Es wurde kein Hinweis auf noch vorhandene Kampfmittel entdeckt.

11. Altlasten

Die Teilbereiche des Verfahrensgebiets sind nicht im Altlastenkataster der Stadt Essen als Altstandorte erfasst.

12. Immissionen

12.1. Lärm

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Stadt Essen eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Verkehrsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, werden hauptsächlich von der Niederweniger Straße, Beisemannhang, Schliepersberg und der Straße Leibergweg verursacht.

Betrachtet wurde im Gutachten die durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen hervorgerufene Geräuschbelastung. Die Verkehrslärmimmissionen wurden entsprechend der RLS-90 ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass es an den zur Niederweniger Straße zugewandten Baugrenzen der Teilbereiche A und B zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Siehe auch Kap. VII. 1.7 und IX. 1.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Im Vorfeld der Planung sind zunächst 4 Planungsvarianten entwickelt worden, die sich im Wesentlichen in der inneren Erschließung und der Dichte der Bebauung unterscheiden. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Scopingverfahrens zwei Varianten herausgearbeitet, die der Unterrichtung der Öffentlichkeit zugrunde gelegt worden sind.

Da sich keine eindeutige Präferenz zugunsten einer bestimmten Bauform ergeben hat, sollen grundsätzlich beide Varianten über die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die drei Teilflächen können unabhängig voneinander entwickelt werden, so dass die in den beiden Varianten enthaltenden Bebauungsvorschläge für die einzelnen Teilbereiche untereinander austauschbar sind und eine Kombination aus verschiedenen Varianten ohne eine grundsätzliche konzeptionelle Änderung möglich ist. Insgesamt können auf den 3 Teilflächen ca. 20-25 Hauseinheiten errichtet werden.

2. Entwurfsbeschreibung

2.1. Bebauungskonzept

Die Abgrenzung der Teilfläche A an der Niederweniger Straße und die dortige städtebauliche Figur berücksichtigt insbesondere die Zielsetzung, die historische Struktur des alten Friedhofs teils mit seiner symmetrischen Wegeführung dauerhaft zu erhalten. Hier ist neben dem bestehenden Friedhofsgärtnergebäude die Errichtung von zwei freistehenden Einzelhäusern oder 3 Reiheneinheiten möglich; in den Grenzabständen werden die Garagen und Stellplätze nachgewiesen.

Für die Teilfläche B im weiter östlich gelegenen Abschnitt der Niederweniger Straße sind 4 Hauseinheiten in der Form von Doppelhäusern vorgesehen; alternativ wäre an dieser Stelle auch eine Mehrfamilienhausbebauung (z.B. mit Eigentumswohnungen) möglich, da sich im unmittelbaren Umfeld bereits ähnliche Bauformen befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht den an dieser Stelle bestehenden Zugang zum Friedhof, da dieser an gleicher Stelle erhalten bleiben soll und daher kein Regelungsbedarf besteht. Auf der Teilfläche C sollen in Aufnahme der Prägung durch das Umfeld ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Auf der Fläche entlang des Leibergweges sind freistehende Hauseinheiten geplant. Bei der Errichtung von freistehenden Einzelhäusern können bis zu 3 Grundstücke mit Größen von im Mittel ca. 400 qm entstehen. Aufgrund der notwendigen Garagenzufahrten wird ein Teil der vorhandenen Parkplätze im Bereich des straßenbegleitenden Parkstreifens entfallen müssen.

Entlang des Beisemannhang und am Verbindungsweg zwischen Beisemannhang / Niederweniger Straße sind Doppelhaushälften geplant. Alternativ wäre hier auch die Errichtung von Einzelhäusern möglich. Ein freistehendes Einzelhaus ist unterhalb der Straßenrandbebauung Beisemannhang vorgesehen. Das im Hangbereich liegende Gebäude wird aus Richtung Westen vom Leibergweg erschlossen, die Garagen/Stellplätze werden direkt vom Leibergweg aus angedient.

Auf dem städtischen Grundstück des ehemaligen Kinderspielplatzes soll in Verlängerung der Gebäudezeile am Schliepersberg ein weiteres Einzelhaus mit einer grenzständigen Garage entstehen. Hierfür ist eine Verlagerung der bestehenden Trafostation erforderlich.

2.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baufelder ist über die bestehenden Straßen gesichert, so dass keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen werden müssen. Aufgrund der Lage an bestehenden Erschließungsstraßen sind die wesentlichen technischen Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung der Gebäude vorhanden.

2.3. Entwässerung

Eine Beseitigung von Niederschlagswasser im Sinne § 51a LWG (Landeswassergesetz) durch Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung ist im gesamten Plangebiet aufgrund der topografischen Situation nicht vorgesehen, da die Beschaffenheit des Bodens, verbunden mit der Hangneigung und den unmittelbar in Unterhanglage anschließenden Gräberfeldern, eine gefahrlose Versickerung nicht zulässt. Da zudem keine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist, soll das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden. Während in der Niederweniger Straße und dem Leibergweg lediglich ein Mischsystem vorhanden ist, können die geplanten Gebäude entlang der Straßen Schliepersberg und Beisemannhang in das vorhandene Trennsystem entwässert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Kanäle für die jeweils sehr geringe Anzahl an Hauseinheiten hinreichende Kapazitäten aufweisen.

3. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Stadt Essen verfolgt schon seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Mit dem Ratsbeschluss am 27.02.2008 hat die Stadt Essen noch einmal ihre Zielsetzung bekräftigt, den Klimaschutz in Essen zu verstärken, um die übergeordneten Zielsetzungen adäquat zu unterstützen. Das Integrierte Energie- und Klimakonzept (IEKK) wurde bis Ende 2008 erarbeitet und am 04.03.2009 vom Rat der Stadt Essen verabschiedet und ist nun mehr Bestandteil der „Dachmarke“ Klimawerkstatt Essen. Eine Maßnahme des Integrierten Energie- und Klimakonzeptes der Stadt Essen (IEKK) ist der „Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung“.

Mittels des Leitfadens sind städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne im Rahmen der Verfahrensaufstellung hinsichtlich der Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz (Kompaktheit der Bebauung, Verschattung, Solarenergiegewinnung, Energieversorgung) zu überprüfen und zu bewerten. Insbesondere ist zu prüfen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

Im Fall des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 9/10 sind aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen und der damit verbundenen teilweise baulückenähnlichen Straßenrandbebauung keine alternativen Bauformen sinnvoll, so dass nicht in allen Fällen eine energetisch optimal ausgerichtete Bebauung möglich ist.

Jedoch kann den Belangen des Klimaschutzes durch den Verzicht auf den Bau zusätzlicher Erschließungsstraßen zumindest teilweise Rechnung getragen werden, da auch die Erstellung solcher Erschließungsanlagen mit einem CO₂-Ausstoß verbunden wäre.

4. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Gestalt

Die Plangebietsteile B und C stellen sich heute als waldähnliche Flächen (Bewuchs ca. 30-40 Jahre) dar. Diese städtebauliche Gestaltung wird durch Planung grundsätzlich verändert. Mit der Realisierung der Maßnahme erfolgt die Bereitstellung von Wohnbauflächen in einer nachgefragten und attraktiven Wohnlage. Derzeit untergenutzte Flächen mit hohem Unterhaltungsaufwand werden durch eine attraktive Gestaltung der neuen Siedlungsfläche dem Umfeld angemessen aufgewertet. Die städtebauliche Gestalt passt sich von der Lage und Dimensionierung der Baukörper gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die umgebenden Erschließungsstraßen. Die drei Teilflächen sind aufgrund der Lage an bestehenden Straßen gut für die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden geeignet. Dieses ist zwar verbunden mit einer Zunahme des Gesamtfahrverkehrs im Umfeld; insgesamt werden die Baugebiete aber nur geringe verkehrliche Auswirkungen auf die benachbarten Straßen haben. Die Einflüsse der

allgemeinen Verkehrsentwicklung und der täglichen Verkehrsschwankungen (10%) werden voraussichtlich höher sein, als die durch die zusätzliche Verkehrserzeugung der Baugebiete. Die Versorgung der späteren Grundstücke im Plangebiet erfolgt durch die Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

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

Grundsätzlich sollen in den geplanten Wohngebieten vorwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden. Im Sinne einer abgestuften Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse durch wohnergänzende Nutzungen zur Versorgung des Gebietes wie z. B. kirchliche, soziale Einrichtungen oder Räume für freie Berufe oder kleingewerbliche Nutzungen/Dienstleistungen/nicht störende Handwerksbetriebe denkbar. Aufgrund der Vorprägung durch die Bestandsbebauung entlang der Niederweniger Straße (Wohnbebauung mit vereinzelt, nicht störenden Gewerbebetrieben) werden die hier liegenden Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2) festgesetzt.

Für die südlichen Baufelder entlang des Leibergweges und des Beisemannhang ist dagegen durch das Umfeld eine Prägung durch eine reine Wohnbebauung vorgegeben. Diese Bereiche werden daher gem. § 3 BauNVO als reine Wohngebiete (WR 1 und 2) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden auch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für die angrenzenden Siedlungsbereiche aufgenommen.

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4–10 BauNVO)

Damit der durch die Planung erzeugte zusätzliche Verkehr nicht zu einer unverträglichen Belastung bestehender Wohngebiete führt, werden Nutzungen, von denen in der Regel eine höhere Verkehrsbelastung zu erwarten ist, ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Als Maße der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen getroffen. Diese besondere Festsetzungsdichte stellt sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können. Gleichzeitig ist aber auch sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude dem topographisch bewegten Gelände angemessen begrenzt bleibt.

1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Aufgrund der besonderen topographischen Situation werden für die überbaubaren Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 Höhen für die baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet, dass trotz der festgesetzten Zweigeschossigkeit der Bebauung am Beisemannhang / Schliepersberg Gebäude entstehen, die zur Straßenseite hin eine optische Eingeschossigkeit aufweisen. Damit fügt sich die Bebauung in das vorwiegend durch eingeschossige Wohngebäude geprägte Umfeld ein.

So wird für die Straßenrandbebauung entlang des Beisemannhang und dem einzelnen Gebäude am Verbindungsweg zwischen Beisemannhang und Niederweniger Straße eine Traufhöhe an der straßenzugewandten Seite von maximal 4,5 m bei einer Gebäudeoberkante von maximal 7,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände mit der Straßenbegrenzungslinie. In den Wohngebieten sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen bei Doppelhäusern die beiden Gebäudehälften zusammenzufassen.

Für das Einzelgebäude mit Ausrichtung zum Schliepersberg wird eine Traufhöhe von 4,5 m bei einer Gebäudeoberkante von maximal 10,0 m festgesetzt. Damit würde ein mögliches Gebäude in seinen Abmessungen der westlich anschließenden Bestandsbebauung entsprechen.

Für die Gebäude am Leibergweg wird eine Traufhöhe an der straßenzugewandten Seite von maximal 6,0 m bei einer Gebäudeoberkante von maximal 7,5 m festgesetzt. Damit kann entweder ein Gebäude mit einem geneigten Dach und einem Vollgeschoss unterhalb der Traufe entstehen, oder aber ein Flachdach-/Pultdachgebäude mit zwei Geschossen.

Textliche Festsetzung:

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

In den Wohngebieten sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen bei Doppelhäusern die beiden Gebäudehälften zusammenzufassen.

1.2.2. Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die Baugebiete entlang der Niederweniger Straße (WA 1 und WA 2) sowie am Leibergweg (WR 1) werden entsprechend ihrer Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Für diese Wohngebiete ergibt sich dadurch eine GRZ von 0,4. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Für das reine Wohngebiet am Beisemannhang (WR 2) wird dagegen entsprechend der Prägung durch das Umfeld die GRZ auf 0,3 reduziert, da in diesen Bereichen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser auf großen Grundstücken vorgesehen sind.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für alle Wohngebiete wird die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist erforderlich, da aufgrund der steil abfallenden Böschung voraussichtlich auch Souterraingeschosse entstehen werden, welche bauordnungsrechtlich Vollgeschosse sein könnten.

Um aber zu der benachbarten Bebauung einen harmonischen Höhenübergang zu gewährleisten, sollen darüber hinaus die baulichen Anlagen in ihrer Höhe begrenzt werden. Insbesondere soll so entlang der Straße Beisemannhang eine von der Straßenseite aus optisch eingeschossige Bebauung gesichert werden.

1.2.4. Geschoßflächenzahl / Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Wohngebiete WA 1, WA 2 und WR 1 mit 0,8 festgesetzt. Für das reine Wohngebiet WR 2 wird die GFZ dagegen auf 0,6 reduziert, und zwar aus den Gründen, aus denen auch die GRZ unter Punkt 1.2.2 reduziert wurde.

1.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.3.1. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr können in den jeweiligen Wohngebieten nachgewiesen werden. Darüber hinaus kann in der Regel zwischen der jeweiligen Garage und der Straßenbegrenzungslinie ein zweiter Stellplatz je Hauseinheit zur Verfügung gestellt werden. Die für Garagen und für Stellplätze benötigten Flächen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen oder werden auf die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen verwiesen.

Textliche Festsetzung:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.3.2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gartenbereiche der Baugrundstücke sollen möglichst von Nebenanlagen wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen freigehalten werden. Diese sollen in Verbindung mit den notwendigen Garagen erstellt werden. Die für Nebenanlagen benötigten Flächen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen oder auf Flächen für Nebenanlagen unterzubringen.

Textliche Festsetzung:

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

1.4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der Zielsetzung für das Plangebiet wird in den reinen Wohngebieten die zulässige Bebauung in Anlehnung an die Prägung durch das Umfeld ausschließlich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung beschränkt. Abweichend davon sollen entlang der Niederweniger Straße auch Reihenhäuser entstehen können, so dass die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser hier nicht getroffen wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sind ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt, die für die Wohngebiete unter Berücksichtigung der Realisierung unterschiedlicher Wohnformen eine ausreichende Tiefe aufweisen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Niederweniger Straße werden neben dem Bestandsgebäude weitere Baumöglichkeiten für Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser unter Wahrung der historischen Friedhofsstruktur geschaffen. Insgesamt sind an dieser Stelle bis zu fünf Hauseinheiten möglich. Das vorhandene Gebäude Niederweniger Straße 22 wird zwar planungsrechtlich nicht bestätigt, genießt aber Bestandsschutz. Im Falle einer möglichen Neubebauung ist ein künftiges Gebäude an dieser Stelle ebenfalls mit einem Mindestabstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ermöglicht die durchgehende Baugrenze eine flexible Bebauung, so dass hier ebenfalls verschiedene Bauformen zum Tragen kommen könnten. In den Gebieten WR 1 und WR 2 wird entlang des Leibergwegs und des Beisemannhang jeweils eine größere überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, um eine Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten und der Wahl der Bauformen (Einzel- oder Doppelhäuser) zu ermöglichen. Das mögliche Einzelhaus im Hangbereich wird über auf das Gebäude zugeschnittene Baugrenzen festgelegt.

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

In den Wohngebieten WR1, WR2 und WA1 soll mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für einen Großteil der geplanten Wohngebiete der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, nur in einer untergeordneten Zahl der Fälle vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Anzahl als hinnehmbar zu bewerten sind.

In dem Wohngebiet WA 2 soll auf die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen verzichtet werden, da in diesen Baugebieten die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (z.B. Stadthaus mit Etagenwohnungen) nicht ausgeschlossen werden soll.

Textliche Festsetzung:

In den Wohngebieten WR1, WR2 und WA1 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

In den Wohngebieten ist an den zum Friedhof angrenzenden Grundstücksgrenzen eine Hecke anzupflanzen. Die Anpflanzungen sollen die privaten Gartenflächen gegenüber der Friedhofsfläche abgrenzen und somit auch einen „Pietätsabstand“ gewährleisten.

Textliche Festsetzung:

In den Wohngebieten ist an den zum Friedhof angrenzenden Grundstücksgrenzen eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten und in Essen einheimischen/alteingebürgerten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100-150 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch/alteingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,80 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden.

Die Begrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft geleistet werden.

Textliche Festsetzung:

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Immissionssituation ist, wie unter Kapitel IX Umweltauswirkungen ausgeführt, detailliert begutachtet worden.

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen

Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Für die Gebäude, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht eingehalten sind, sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. Dabei sind grundsätzlich folgende Prioritäten einzuhalten:

Erhöhung der Abstände zwischen Quelle (Straße) und Immissionsort (Gebäudefassade)

In den ersten Entwürfen zum Bebauungsplan hatten die Gebäude an der Niederweniger Straße nur einen Abstand von 2m zur Straßengrenze. Eine überschlägige Lärmberechnung mit diesem Abstand ergab Beurteilungspegel von bis zu 70/60 dB(A) an den zur Straße gewandten Fassaden. Damit wurden Beurteilungspegel erreicht, deren Werte an die aus verfassungsrechtlicher Sicht kritischen Werte für eine Wohnnutzung (absolute Zumutbarkeitsschwelle) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts heran reichten. Aus diesem Grund wurde der Abstand in der Planüberarbeitung auf 4m verdoppelt. Ein größerer Abstand von der Straße war in diesen Bereichen nicht möglich, da die Grundstückstiefen durch die Friedhofsnutzung beschränkt sind und ansonsten eine wirtschaftliche Bebauung nicht mehr erlauben würde.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden zur Abschirmung der Gebäude.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb dieses innerstädtischen Bereiches und aufgrund der Tatsache, dass die Schallimmissionen durch die nahegelegenen Straßen hervorgerufen werden, kaum praktikabel. Für den Schutz der Innenräume wären große Lärmschutzwände erforderlich, damit der Schutz der obersten Wohngeschosse ebenfalls gegeben ist.

Entsprechende Schutzeinrichtungen hätten - neben der großen Höhe und der optisch unerwünschten Abschottung einzelner Grundstücke - eine erhebliche Verschattung zur Folge. Die notwendigen Dimensionierungen würden zu hohen Kosten führen.

Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" wie Stellung und Gestaltung von Gebäuden mit möglichst großen geschützten Bereichen und Anordnung der Wohn und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten bzw. Funktionsräume und Räume mit unempfindlicher Nutzung an die verlärmte Seite des Gebäudes.

Die geplante straßenbegleitende Bebauung hat die positive Wirkung, dass die rückwärtigen Bereiche und Freiflächen durch die neuen Gebäude selbst deutlich abgeschirmt werden, sodass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit weitere Maßnahmen der sog. "architektonischen Selbsthilfe" (Stellung und Gestaltung von Räumen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenster) vorzusehen. In der konkreten Gebäudeplanung wären dann die Grundrisse der Gebäude so zu organisieren, dass Wohn- und Schlafräume oder Kinderzimmer und Ruheräume bevorzugt an den lärmabgewandten Seiten liegen.

Nachrangig sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes (baulicher Schallschutz, z.B. an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude sowie Schalldämmlüfter) vorzusehen.

In den Fällen, in denen bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen erreicht werden kann, erfolgt die Abschätzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der VDI Richtlinie "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (VDI 2719) [4]. Der passive Schallschutz hat die Sicherstellung eines Innenraumpegels zum Ziel, der sich je nach Nutzungs- und Raumart unterscheidet.

Textliche Festsetzung:

In den Baugebieten entlang der Niederweniger Straße (Teilfläche A und B) und des Beisemannhang (Teilfläche C) sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der angrenzenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technische Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

<i>Raumart</i>	<i>Mittelungspegel</i>
1. <i>Schlafräume nachts</i>	
1.1. <i>in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	30 dB(A)
1.2. <i>in allen übrigen Gebieten</i>	35 dB(A)
2. <i>Wohnräume tagsüber</i>	
2.1. <i>in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus -und Kurgebieten</i>	35 dB(A)
2.2. <i>in allen übrigen Gebieten</i>	40 dB(A)
3. <i>Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</i>	
3.1. <i>Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i>	40 dB(A)
3.2. <i>Büros für mehrere Personen</i>	45 dB(A)
3.3. <i>Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden</i>	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für

den Bereich dieses Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW aufgestellt.

2.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die nachfolgend genannten gestalterischen Festsetzungen definieren innerhalb des Plangebietes einen gemeinsamen Formen- und Materialkanon, der aber noch ausreichend Freiräume für die individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude gewährleistet.

Textliche Festsetzung:

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen

- *Dachform, Art und Farbgebung der Dachdeckung, Dachneigung und mit der gleichen*
- *Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen.*

Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen

- *Dachform, Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung und*
- *Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände zu übernehmen.*

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben/Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

Aufgrund des bewegten Geländes und der Neumodellierung von Teilen der zukünftigen Grundstücke sind an den Grundstücksgrenzen teilweise Höhenunterschiede auszugleichen. Um einen infolge hoher Stützmauern unattraktiven Eindruck zu vermeiden, sind Regelungen für die Überwindung von Höhenunterschieden durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch die Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass an gestalterisch bedeutsamen Situationen, wie im Übergangsbereich zu öffentlich einsehbaren Flächen, ein Mindestmaß an Gestaltqualität umgesetzt wird.

Textliche Festsetzung:

Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind aus Naturstein oder in Form von Gabionen herzustellen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

2.1.2. Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Um eine Mindesteingrünung der Vorgärten, die für die Gestaltung des Straßenraumes eine besondere Bedeutung aufweisen, zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan hierfür entsprechende Gestaltungsregeln vor.

Textliche Festsetzung:

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

(Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstückes. Von der Definition der Vorgärten sind die straßenabgewandten Baufelder bzw. Grundstücke ausgenommen.)

2.1.3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Die Beschränkung von Zäunen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen leistet hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

Textliche Festsetzung:

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite errichtet werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs.5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die hierzu bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW in Dortmund eingesehenen bergmännischen Kartenwerke weisen tagesnahe Abbautätigkeiten im Bereich der Teilfläche C des Bebauungsplanverfahrens an den Straßen „Leibergweg“ und „Beisemannhang“ auf. Konkret sind nachwirkungsrelevante Abbaue in den Flözen Geitling 1 und Mausegatt sowie unterhalb der westlichen Grundstückshälfte in Flöz Kreftenscheer 2 verzeichnet. Des Weiteren befindet sich an der östlichen Grenze der Teilfläche C ein auf Flöz Geitling 1 angelegter Wetterschacht, über dessen Verfüllzustand keine Informationen vorliegen. Einsturz-/ Senkungsgefährdungen liegen hier mit hoher Wahrscheinlichkeit vor. Nachwirkungsrelevante Abbautätigkeiten in den Flözen Geitling 2 und Kreftenscheer 2 (östlicher Teil) werden mit mittlerer Wahrscheinlichkeit abgeschätzt. In dem Flöz Kreftenscheer 1 werden tagesnahe Abbautätigkeiten nur mit geringer Wahrscheinlichkeit vermutet. Zur Ermittlung und ggf. notwendigen Beseitigung des Gefährdungsumfanges werden Untersuchungsbohr-/ Flözverfüll- und Einpressarbeiten erforderlich. Auch im Bereich der Teilfläche B ist in den Jahren 1899/1900 tagesnaher Abbau im Flöz Finefrau Nbk. umgegangen. Die Flözsichten liegen in steilen Lagerungen von 72°-74° und fallen nach Nord- Nordwesten ein. Der Abbau wurde oberhalb der Stollensohle bis ca. 18 m unter Geländeoberkannte geführt.

Die Teilbereiche B und C werden daher im Bebauungsplan wie folgt gekennzeichnet: Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen (Teilflächen B und C) ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Zur Ermittlung und ggf. notwendigen Beseitigung des Gefährdungsumfanges werden Untersuchungsbohr-/ Flözverfüll- und Einpressarbeiten vorgeschlagen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Die Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit im Bereich der Teilflächen B und C bzw. die Beibringung eines bergschadenstechnischen Standsicherheitsnachweises im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist bei den betreffenden Grundstücken über Baulasten gesichert.

4. Hinweise

4.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 2719 –Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

4.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Schalltechnische Untersuchung (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 09.01.2014

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (umweltbüro essen, Februar 2013)

Bergschadentechnische Gefahrenanalyse – Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau (ibg Bochum, Dezember 2012)

4.3. Städtische Satzungen

4.3.1. Baumschutz

Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

4.3.2. Spielplatz

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 Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

4.4. Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Realisierung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

4.5. Umgang mit Niederschlagswasser

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

4.6. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z. B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

4.7. Grundwassernutzung

Da chemische/mikrobiologische Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht auszuschließen sind, darf eine Förderung von Grundwasser zum Zweck der Trinkwasser- oder

Brauchwassernutzung bzw. zu Bewässerungszwecken nur nach Prüfung durch die zuständigen Behörden erfolgen.

4.8. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sind Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

4.9. Bergbau / Baugrund

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Bei der Gründung von Gebäuden im Steinkohlengebirge wird darauf hingewiesen, dass mit dem Schwefelgehalt der Kohle betonaggressive Sulfate entstehen können.

Zweckmäßigerweise sollen deshalb die in Baugruben ausstreichenden Flöze mit geeigneten Folien abgedeckt werden. Bei Gründung im Hoddelbereich, in der die Kohle möglicherweise zu Grus verwittert ansteht, sollte sie im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten durch Magerbeton oder ähnliches ersetzt werden.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche (m ²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	ca. 8.000 m²
Reine Wohngebiete	ca. 5.500 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.100 m ²
Allgemeine Wohngebiete	ca. 2.500 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.000 m ²

IX. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Gesundheit (Lärmschutz)

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen bedingt durch Straßenverkehr von den bestehenden Straßen ein.

Um die Auswirkungen zu beurteilen wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt. Das den Berechnungen zugrundeliegende Verkehrsaufkommen wurde an einem Werktag ermittelt. Es liegt damit etwas höher als der Mittelwert über alle Tage eines Jahres, da hier auch Wochenenden und Feiertage mitgerechnet werden. Die berechneten Schallimmissionen liegen damit auf der sicheren Seite.

Das Plangebiet wird in den Teilflächen A und B als WA-Gebiet festgesetzt, somit gelten hier die Orientierungswerte von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts. Die Teilfläche C wird als WR-Gebiet festgesetzt, somit gelten hier die Orientierungswerte von 50 db(A) tags und 40 db(A) nachts.

Die Berechnungen zeigen, dass es an den zur Niederweniger Straße zugewandten Baugrenzen der Teilbereiche A und B zu erheblichen Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte bei Tag wie bei Nacht kommt. Die Überschreitungen von bis zu 14 db(A) resultieren aus einer mittleren Verkehrsbelastung in einem Bereich mit relativ starker Straßensteigung. An den rückwärtigen Baugrenzen in diesen Teilbereichen sowie in den vorgelagerten Außenwohnbereichen werden unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung die Orientierungswerte deutlich eingehalten.

In der Teilfläche C kommt es im Bereich Beisemannhang / Schliepersberg zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 8db(A) nachts. Im Bereich Leibergweg werden die Orientierungswerte nur um bis zu 2 db(A) nachts überschritten. An den rückwärtigen Baugrenzen in diesem Teilbereich sowie in den Außenwohnbereichen werden unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung die Orientierungswerte deutlich eingehalten.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist ein untergeordneter Teil des Friedhofes der öffentlich zugänglich ist und hat insofern auch eine Bedeutung für die Naherholung, die sich allerdings nach örtlichen Kenntnissen auf eher wenige Friedhofsbesucher beschränkt. Eine Funktion etwa als Parkanlage ist de facto derzeit nicht vorhanden, da die Aufenthaltsqualität gering (wenige und meist unattraktive Bankplätze) und der Zustand der Wege und Plätze schlecht sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gesundheit (Lärmschutz)

Wesentliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf vorhandene Wohnnutzungen infolge zunehmender Verkehrsbelastungen sind aufgrund der jeweils sehr geringen Anzahl an neuen Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Straße an Teilen der Gebäudefassaden tagsüber sowie nachts überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzhindernisse) können zum Schutz der Gebäude nicht errichtet werden, da die geplanten Gebäude nur wenige Meter von der Straße entfernt entstehen sollen. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen werden in Kapitel VII 1.7 ausgeführt.

Erholung und Freizeit

Obwohl die Friedhofsfläche durch die Planung reduziert wird, bleibt der eigentliche Friedhof mit seinem Wegenetz als Erholungsort erhalten.

Die Anforderungen an den gesetzlich geforderten Lärmschutz werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet wird geprägt durch einen waldähnlichen Bestand in den Teilbereichen B und C sowie eine gärtnerische Nutzung und Brachfläche in Teilbereich A. Die waldähnlichen Bestände in Teilbereich B und am Leibergweg sind durch Nutzungen (Ablagerung von Grünschnitt, Ausführen von Hunden, Abfallablagerung) deutlich, aber meist reversibel beeinträchtigt. Die einzelnen Biotoptypen sind in einer kartographischen Darstellung und anhand von Fotos im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan weitergehend beschrieben.

Die Biotoptypen im Plangebiet weisen geringe (Teilbereich A) und mittlere (Teilbereich B und C) bioökologische Wertigkeiten auf. Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist demzufolge aufgrund der geringen bis mittleren Reife und der nicht an seltene Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Das Plangebiet hat eine weit überwiegend mittlere, in Teilbereich A geringe Strukturvielfalt. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Weder aus der Biotoptypenkartierung im Plangebiet, noch aus dem Fundortkataster (FOK) des LANUV (LINFOS-System) liegen Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor. Ergänzend zu den räumlich konkreten Angaben im FOK wurde das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 100 km²) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit, allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind.

Das FIS verzeichnet für das Messtischblatt, in dem das Plangebiet liegt 48 Tierarten, die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 33 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife), zehn Fledermausarten und vier Amphibienarten sowie eine Reptilienart (Zauneidechse). Allerdings liegt für keine der Arten ein konkreter Hinweis auf ein Vorkommen im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass in den drei Teilbereichen nahezu die gesamte aktuelle Biotopstruktur beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt wird. Durch die Baumaßnahmen werden ca. 6.000 m² waldähnlicher Bestand und 1.000 m² Gartenfläche

bzw. junge Brache sowie 200 m² Wege und Schotterfläche in Anspruch genommen, die von geringer bis mittlerer bioökologischer Bedeutung sind.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14/66 „Schliepersberg“ und ist dort als „Grünfläche“ festgesetzt. Nach § 43 Landesforstgesetz NRW bedarf es bei Waldflächen, für die in einem Bebauungsplan nach §30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, keiner Umwandlungsgenehmigung nach §39 Landesforstgesetz NRW. Entscheidungen zu möglichen bzw. nötigen Waldumwandlungen sind in das ehemalige Bebauungsplanverfahren eingeflossen. Für die Flächen mit der Festsetzung „Grünfläche“ ist daher der forstliche Ausgleich nicht erforderlich. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Essen findet Anwendung auf einzelne Bäume, jedoch nicht auf Wald im Sinne des Forstrechtes.

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung und den damit verbundenen Verlust der Gehölzflächen grundlegend verändern.

Zusammenfassend sind deutliche negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten. Es sind jedoch nur Biotoptypen mit geringer bis mittlerer bioökologischer Bedeutung, weiter Verbreitung sowie geringer Reife und Vielfalt betroffen.

3. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Plangebiet stehen nach Angaben der amtlichen Bodenkarte vornehmlich weit verbreitete Bodentypen (Braunerde und Parabraunerde aus Löß bzw. aus Hang- und Hochflächenlehm) an, die mehr oder weniger stark staunässegeprägt sein können. In Kuppenlage gehen die Braunerden in Podsol über bzw. werden in ihrer Ausprägung als „podsolig“, also sauer und nährstoffarm, ausgewiesen. Bei den reinen Podsolen, an denen das Plangebiet sehr kleinfächig an der Straße Schliepersberg Anteil hat, handelt es sich um nährstoffarme, flachgründige Böden aus Sandstein, die sich im Planungsraum meist kleinteilig und in Form von Streifen in Kuppenlage finden. Aufgrund der vollständigen Straßenrandbebauung am Schliepersberg ist der Bodentyp im Plangebiet wohl tatsächlich nicht mehr vorhanden, sondern vollständig überformt.

Die Flächen an der Niederweniger Straße sowie am Leibergweg sind bodenkundlich zudem durch Überlagerungen und Umlagerungen gekennzeichnet. Besonders schutzwürdige Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster der Stadt Essen erfasst.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Errichtung der Gebäude im geplanten Wohngebiet erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes. Betroffen sind überwiegend Böden, die weit verbreitet sind und daher keines besonderen Schutzes bedürfen, sowie solche Böden, die durch Maßnahmen auf benachbarten Flächen bereits eine deutliche anthropogene Überformung aufweisen.

Zusammenfassend sind deutliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, die jedoch, da keine besonders schutzwürdigen Böden betroffen sind, keiner speziellen Maßnahmen bedürften.

4. Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ruhr. Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser ist nach Angaben der Bodenkarte erst in Tiefen größer als 2 m zu erwarten. Aus der Bewirtschaftung des Friedhofes ist aber bekannt, dass insbesondere in den tiefer liegenden Teilen des Friedhofes, also außerhalb des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sehr feuchte Verhältnisse auch schon in geringen Tiefen vorherrschen, die als massive Staunässeerscheinungen interpretiert werden. Die Beschaffenheit des Bodens, verbunden mit der Hangneigung und den unmittelbar in Unterhanglage anschließenden Gräberfeldern lässt eine gefahrlose Versickerung nicht zu. Es ist keine Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine kleinflächige Versickerung von Niederschlagswasser, das auf befestigten Flächen niedergeht, ist im Plangebiet nicht möglich. Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Da aufgrund der angrenzenden Friedhofsnutzung chemische/mikrobiologische Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht auszuschließen sind, darf eine Förderung von Grundwasser zum Zweck der Trinkwasser- oder Brauchwassernutzung bzw. zu Bewässerungszwecken nur nach Prüfung durch die zuständigen Behörden erfolgen. Ein entsprechender Hinweis hierzu wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Wasser dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

5. Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen ist davon auszugehen, dass die Belastung der regional üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Es gibt keine Hinweise darauf, dass für Luftschadstoffe festgesetzte Grenzwerte im Plangebiet überschritten werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten und untersuchten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als nicht erheblich anzusehen.

6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Alle drei Teilbereiche des Verfahrensgebietes liegen am Rande einer Fläche, für die in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen der Klimatoptyp „Parkklima“ ausgewiesen ist. Kennzeichnend für Parkklimatope sind ein gedämpfter Tagesgang der Lufttemperaturen und der Windgeschwindigkeiten, lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten. Darüber hinaus erfüllen Parkklimatope die Funktion der Luftreinhaltung. Lufthygienisch-klimatisch ist das Plangebiet in der Klimaanalyse Stadt Essen als Lastraum der Stadtrandbebauung mit der Sanierungszone III gekennzeichnet, in der allerdings planerisches Handeln lediglich als Optimierung der

bestehenden günstigen Situation zu verstehen ist. In weniger als 100 m Entfernung schließen sich südlich des Plangebiets große Freiräume an, die als Ausgleichsraum und Teil eines regional bedeutsamen Grünzuges (Klimaschutzzone B) eingestuft werden. Im Umfeld besteht demzufolge kein nennenswerter Bedarf an klimatisch lufthygienischem Ausgleich. Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Die Bildung und der Abfluss von Kaltluft sowie eine Leistung zur Luftregeneration sind im Plangebiet nicht bzw. nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen erbringt das Plangebiet somit nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung wird es keine wesentliche Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika geben. Der für die Teilbereiche des Bebauungsplanes in der Klimaanalyse Essen dargestellt Klimatotyp „Parkklima“ wird leicht in Richtung „Stadtrandklima“ modifiziert. Der Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten. Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind somit nicht erforderlich.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als nicht erheblich anzusehen.

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schützenswerte und potenziell negativ betroffene Kulturgüter sind im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld nicht zu verzeichnen.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet nicht. Allerdings steht die Kapelle auf dem alten Teil des Friedhofes unter Denkmalschutz. Eine Blickbeziehung zur Kapelle besteht nur von Teilbereich A. Weiterhin befinden sich zwei Ehrenmale im Nahbereich der Teilfläche A. Die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Verfahren auf Hinweis des Instituts für Denkmalschutz und Denkmalpflege angepasst worden. Sie verläuft nun exakt parallel zum Ehrenmal um eine entsprechende Raumwirkung sicherzustellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Eine relevante Beeinträchtigung der Kapelle oder des Ehrenmales ist nicht zu befürchten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter als nicht erheblich anzusehen

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, vorrangig ungenutzte oder untergenutzte Bauflächen innerhalb der Ortslagen zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden.

Durch die Planung werden ehemals für eine Friedhofserweiterung vorgesehene Flächen einer neuen, qualitativ hochwertigen Nutzung zugeführt. Damit sind insbesondere auch nachstehende positive Effekte für den Gesamtraum verbunden:

- attraktives Wohnraumangebot für Bewohner aus dem Stadtteil, dem Stadtgebiet und auch für Zuwanderer,
- bessere Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.

Diese Planungsziele entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange aufgrund der weitreichenden Effekte auch für die Gesamtstadt entsprechend gewichtet worden.

Demgegenüber kann die Umsetzung der Planungsziele insbesondere für die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche zu Beeinträchtigungen führen. Als mögliche Beeinträchtigungen sind hier zunächst ein verstärktes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärmemissionen zu nennen. Allerdings ist aufgrund der geringen Zahl an möglichen Hauseinheiten und der Verteilung auf verschiedene Erschließungsstraßen nicht von einer solchen Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen, dass dieses erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen würde. Von den neuen Nutzungen selbst geht keine erhebliche Lärmentwicklung aus. Auch die vom zu erwartenden Neuverkehr ausgehenden Lärmemissionen werden aufgrund der geringen Zahl an Wohneinheiten als nicht erheblich eingestuft.

Weiterhin werden sich mit Aufgabe von Grün- und Freiflächen das Ortsbild und der Ausblick für die angrenzenden Bewohner ändern. Große Teile des Plangebietes sind heute waldähnlich bewachsen. Diese Waldflächen befinden sich auf Flächen, die der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14/66 „Schliepersberg“ als Grünfläche festsetzt. Nach § 43 Landesforstgesetz NRW bedarf es bei Waldflächen, für die in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, keiner Umwandelungsgenehmigung nach § 39 Landesforstgesetz NRW. Entscheidungen zu möglichen bzw. nötigen Waldumwandlungen sind in das ehemalige Bebauungsplanverfahren eingeflossen. Für die Flächen mit der Festsetzung „Grünfläche“ ist daher der forstliche Ausgleich nicht erforderlich.

Die Neubebauung rückt in einigen Bereichen wegen der geringen möglichen Grundstückstiefe relativ nahe an den vorhandenen Friedhof heran. Ein wünschenswerter Pietätsabstand kann daher nicht überall allein durch räumlichen Abstand erzielt werden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan fest, dass zum Friedhof eine Hecke gepflanzt werden muss, die in Verbindung mit dem Abstand eine entsprechende Rücksichtnahme gewährleistet.

Die sich durch die Planung ergebenden Veränderungen sind aber vor dem Hintergrund der oben aufgeführten gesamtstädtischen Zielsetzung als hinnehmbar zu bewerten. Die Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt sind nicht so gravierend, als dass sie der angestrebten Bebauung grundsätzlich gegenüber stehen.

XI. Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Kupferdreh sowie der Stadt Essen. Die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen können unabhängig von Fremdgrundstücken realisiert werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind daher insgesamt nicht erforderlich.

XII. Entwicklung aus dem RFNP

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 9/10 auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbaufläche“ und auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Damit kann der Bauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen RFNP entwickelt werden.

XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9/10 „Beisemannhang / Leibergweg/Niederweniger Straße “ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/66 „Schliepersberg“ soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/10 „Beisemannhang/Leibergweg/Niederweniger Straße “ betreffen. Dies gilt auch dann und insoweit, als der Bebauungsplan Nr. 9/10 „Beisemannhang/Leibergweg/Niederweniger Straße “ seine Rechtskraft verlieren würde.

XIV. Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten der Planung werden von privater Investorensseite, die konkrete Umsetzung wird von den jeweiligen Grundeigentümern getragen. Die Umsetzung der Planung ist für die Stadt Essen nicht mit Kosten verbunden.

