

0012/2005/6

**Bebauungsplan Nr. 1/04**  
**„Butenbergs Kamp/Baderweg“**

Stadtbezirk: VIII

Stadtteil: Heisingen

**Begründung**

Fassung vom **13.12.2004**

Gemäß §9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I. S. 2141).

Amt für Stadtplanung und



<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
1. Landes- und Regionalplanung	7
2. Flächennutzungsplan	7
3. Landschaftsplan	7
4. Bebauungspläne	7
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>8</b>
1. Städtebauliche Situation	8
2. Verkehr	8
3. Infrastruktur	9
4. Entwässerung	9
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	10
6. Immissionsschutz	10
7. Boden	11
<b>IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>12</b>
1. Anlass der Planung	12
2. Entwicklungsziele	12
<b>V. Planinhalte</b>	<b>14</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1 Art der baulichen Nutzung	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung	14
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	14
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	15
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15

1.6	Natur und Landschaft	16
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	17
	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	17
3.	Kennzeichnungen	18
	Flächen unter denen der Bergbau umgeht	18
4.	Hinweise	19
4.1	Städtische Satzungen	19
4.2	Gutachten	19
4.3	Umgang mit Bodendenkmälern	19
4.4	Umgang mit Kampfmitteln	19
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>21</b>
<b>VII.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>22</b>
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	22
2.	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	22
3.	Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund des Vorhabens sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	23
3.1	Schutzgut Mensch	23
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	24
3.3	Schutzgut Boden	25
3.4	Schutzgut Wasser	25
3.5	Schutzgut Luft/Klima	25
3.6	Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
3.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	26
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	26

6.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	27
<b>VIII.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 30</b>	
<b>IX.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>31</b>
<b>X.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>32</b>

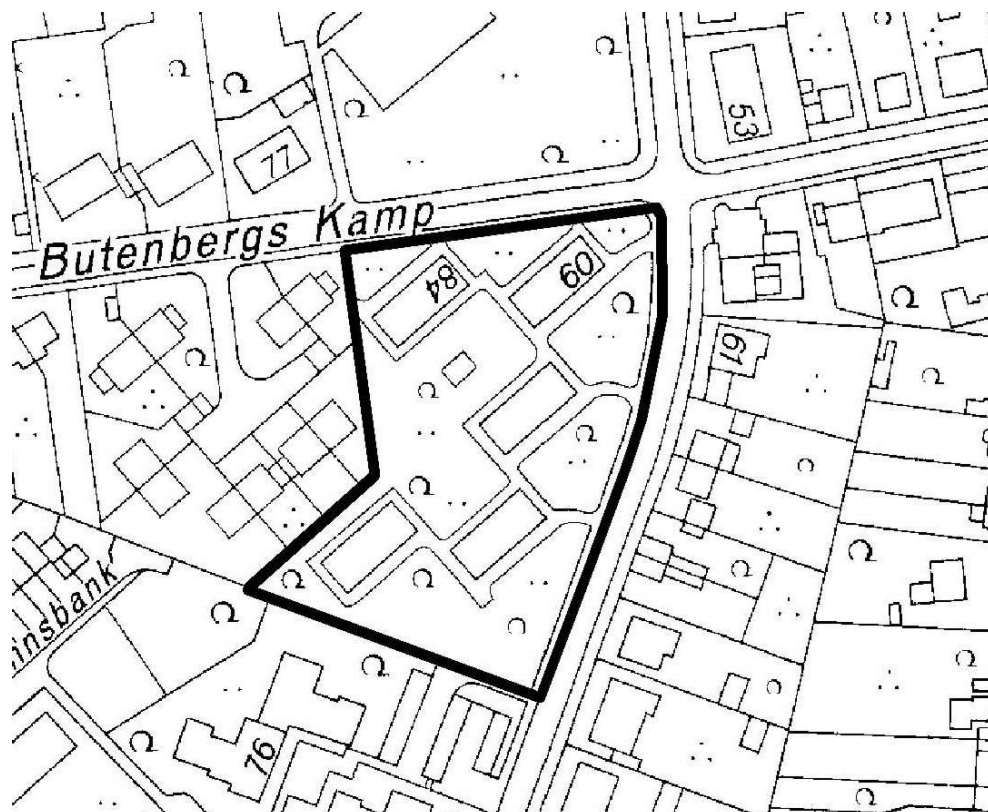
## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8640 qm große Plangebiet liegt im Stadtteil Heisingen, Stadtbezirk VIII, Gemarkung Heisingen, Flur 11 und erfasst das Flurstück 523.

Der räumliche Geltungsbereich wird in etwa begrenzt:

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Butenberg Kamp,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Baderweg,
- im Süden durch die Böschung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Baderweg Nr. 76 - 82,
- im Nordwesten durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Butenberg Kamp Nr. 76c, 76d, 78a und 78b,
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Butenberg Kamp Nr. 78 B und 80.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes und dem nachstehenden Lageplan ersichtlich.





## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Der wirksame Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet im Maßstab 1:50.000 Siedlungsraum mit der Definition „Allgemeiner Siedlungsraum“ aus. Darin enthalten sind

- Flächen für Wohnen, wohnverträgliche Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen.
- siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Die geplante Wohnbebauung entspricht diesen Darstellungen, so dass sie für diesen Bereich als aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt gilt.

### 2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen von 1984 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ dar.

Mit den geplanten Festsetzungen eines reinen Wohngebietes ist der Bebauungsplanentwurf damit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3. Landschaftsplan

Im rechtsgültigen Landschaftsplan von 1992 sind für den Verfahrensbereich keine Aussagen enthalten.

### 4. Bebauungspläne

Der Verfahrensbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 261 „Butenbergs Kamp/Baderweg/Lelei“, rechtskräftig seit 12.06.1965.

Der Bebauungsplan Nr. 261 „Butenbergs Kamp/Baderweg/Lelei“ setzt für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes ein Reines Wohngebiet fest. Die bestehenden zweigeschossigen Gebäude werden im Bebauungsplan Nr. 261 durch Baulinien bestätigt. Weiterhin sind ‚Private Wegeflächen‘ und ‚Flächen zur Grüngestaltung‘ festgesetzt. Die Flächen für die Grüngestaltung sind dauerhaft zu bepflanzen, im Blockinneren kann eine gärtnerische Nutzung vorgenommen werden.

Aufgrund der stringenten Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes hinsichtlich der Gebäudeanordnung kann die geplante Bebauung nicht aus dem geltenden Planungsrecht entwickelt werden.

### III. Bestandsbeschreibung

#### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heisingen im Essener Süden zwischen den Straßen Butenberg's Kamp und dem Baderweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist derzeit noch durch den vorhandenen Gebäudebestand mit städtischen Mietwohnungen einfachen Standards, bestehend aus fünf zweigeschossigen Baukörpern, geprägt. Das Plangebiet wird durch private Wegeflächen erschlossen. Die Häuser sind von großzügigen privaten Grünflächen (Rasen) mit umfangreichem Baum- und Strauchbestand umgeben.

Der Butenberg's Kamp ist durch eine zweigeschossige, aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. In dem Kreuzungsbereich Butenberg's Kamp/Baderweg befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Gaststättennutzung.

Entlang des Baderweges befinden sich gegenüber dem Plangebiet straßenbegleitend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise. Im Süden grenzt eine viergeschossige Bebauung mit Flachdächern aus den siebziger Jahren an.

Nördlich der Straße Butenberg's Kamp befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die der Gemeinschaftsgrundschule Carl - Funke vorgelagert ist. Ein öffentlicher Spielbereich B mit kleinräumiger Versorgungsfunktion und einem kleinen Bolzplatz ist Bestandteil dieser Grünfläche.

#### 2. Verkehr

##### Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Butenberg's Kamp und den Baderweg gesichert. Es handelt sich bei beiden Straßen um verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit einer max. Durchfahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h. Punktuell wurden Berechnungen durchgeführt. Aus Sicht der zuständigen Abteilung Verkehrsprognosen und Verkehrsanalysen der Stadt Essen handelt es sich um Straßen mit geringer Verkehrsstärke. Die durchschnittliche Fahrtenhäufigkeit am Tag beträgt bei der Straße Butenberg's Kamp 900 Kfz und beim Baderweg 2000 Kfz. Aufgrund der geltenden planungsrechtlichen Situation, dass bereits reines Wohngebiet mit einer höheren Wohndichte festgesetzt ist, ist nicht mit einer Mehrbelastung durch die Neubebauung zu rechnen.

Über diese Straßen ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz gewährleistet.

Ein Teil des neuen Baugebietes wird durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße und einen davon abzweigende Wohnweg mit Anbindung an den Baderweg erschlossen.

#### ÖPNV

Ca. 300 m vom Plangebiet entfernt in der Leleistraße befinden sich die Haltestellen der jeweils zeitversetzt im 20-Minuten-Takt, somit im 10-Minuten-Takt verkehrenden Buslinien 145 und 146, die das Bebauungsplangebiet mit der Essener Innenstadt verbinden. Von der Ortsmitte Heisingen verkehrt im 30-Minuten-Takt die Buslinie 141 nach Kupferdreh. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als befriedigend bezeichnet werden.

### 3. Infrastruktur

Im Umkreis von 300 Metern befinden sich Kindergärten und Grundschulen. Weitere Infrastruktureinrichtungen (ärztliche Versorgung, Geschäfte etc.) befinden sich im Bereich der Lelei und Zölestinstraße.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule Carl - Funke.

Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten auszugehen.

### 4. Entwässerung

Aufgrund der Vornutzung als Wohnstandort ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert. Durch die nachfolgende Neubebauung findet eine Reduktion des anfallenden Abwasservolumens statt. Da es aus abwassertechnischer Sicht zu keiner Verschlechterung am Regenüberlauf Staaseebogen (Kläranlage Essen-Heisingen) kommt, ist die Fertigstellung der Maßnahme Regenüberlaufbecken Obere Aue keine Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Ruhrverbandkläranlage Essen-Kupferdreh. Der Generalentwässerungsplan Essen-Heisingen berücksichtigt das Verfahrensgebiet im IST-Zustand mit 41 Wohneinheiten (95 Einwohnerwerte) sowie einem Versiegelungsgrad von 44%. Das anfallende Abwasser wird dem Mischwasserkanal im Baderweg zugeführt. Zukünftig fallen mit erwarteten 24 Wohneinheiten nur 55 Einwohnerwerte an.

Da es sich nicht um eine erstmalig bebaute Fläche handelt, besteht keine Pflicht zur Versickerung oder ortsnahen Einleitung in ein Gewässer des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG). Es kann in die städtische Kanalisation eingeleitet werden.

## 5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Zurzeit stehen im Plangebiet fünf zweigeschossige Wohngebäude. Das Ortsbild wird durch den umfangreichen Gehölzbestand mit zahlreichen zum Teil älteren Bäumen unterschiedlicher Art geprägt. Die Grenze zur westlich angrenzenden Wohnbebauung wird durch eine ausgewachsene Hainbuchenhecke bestimmt. Der Gehölzbestand besteht aus zahlreichen Einzelbäumen, heterogenen Siedlungsgehölzen und Ziersträuchern. Ein großer Teil der Freiflächen sind Rasenflächen. Besondere Tiervorkommen sind nicht zu erwarten. Eine erkennbare Funktion im Biotopverbund hat die Fläche nicht. Für öffentliche Erholungsnutzungen oder landschaftsgebundene Erholung kommt der Fläche keine Bedeutung zu (umweltbüro essen: LBP S5, ff, Februar 2004)

## 6. Immissionsschutz

### Luft

Das Land NRW hat für die auf dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) basierenden Untersuchungen zur Luftqualität entschieden, die bisherigen Belastungsgebiete aufzuheben und statt dessen Untersuchungsgebiete nach der 1993 herausgegebenen Untersuchungsgebietsverordnung NRW festgelegt. Weder das Plangebiet noch der Stadtteil Heisingen liegen in einem durch Rechtsverordnung festgelegten Untersuchungsgebiet. Es ist daher hier nicht mit erhöhten Immissionsbelastungen zu rechnen oder von einer Überschreitung von Immissionsleitwerten und Immissionswerten auszugehen.

Im Rahmen der vom KVR abgeschlossenen Screening-Verfahren zur Durchführung/Umsetzung des §40 (2) BImSchG und der 23. BImSchV hat sich in Heisingen kein Straßenabschnitt hinsichtlich der durch den KFZ-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß als auffällig oder kritisch herausgestellt.

### Lärm

Der Verfahrensbereich grenzt an den Butenbergs Kamp und den Baderweg. Es handelt sich hierbei um Wohnstraßen mit geringer Verkehrsstärke. Die durch den Verkehr ausgelöste Immissionsbelastung wird durch den Schallschutz der von der Wärmeschutzverordnung geregelten Anforderungen für Fassaden und Fenster (Schallschutzklasse I/II) ausreichend gemindert.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Butenbergs Kamps befindet sich ein kleiner Bolzplatz innerhalb des B-Spielbereiches (Zielgruppe der schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen) „Butenbergskamp/Baderweg“. Da der Platz bereits Nutzungsbeschränkungen unterliegt, ist die Störung durch dort spielende Kinder gering und als sozial adäquat hinzunehmen. Die Nutzungsbeschränkungen für den eingezäunten Ballspielplatz sehen eine Altersbegrenzung für Kinder und Jugendliche bis zur Vollendung des 15. Lebensjahres vor. Darüber hinaus ist die Benutzung nur täglich von 8.00 Uhr

bis Einbruch der Dunkelheit, aber spätestens bis 20.00 Uhr zugelassen. An Sonn- und Feiertagen ist das Ballspielen ab 14.00 Uhr nicht gestattet. Zur Einhaltung der verschiedenen Interessen Spielende/Anwohner wurde bereits eine Spielplatzpatenschaft eingerichtet. Für das als störend empfundene und unzulässige Spielen von Thekenmannschaften wurde durch das Angebot eines Alternativstandortes am Ruhrufer eine Lösung gefunden.

Der Abstand des Bolzplatzes von ca. 45 m zur neuen Bebauung am Butenbergs Kamp genügt damit den Anforderungen des Immissionsschutzes.

## 7. Boden

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist davon auszugehen, daß kein gewachsener Boden mehr ansteht. Ein erheblicher Teil der Flächen ist versiegelt.

Hinsichtlich bergbaulicher Einwirkungen wird auf den Abschnitt „Kennzeichnungen“ (S. 15) verwiesen. Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

## IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Essen, unter Verwaltung der Immobilienwirtschaft.

Auf dem Plangebiet befinden sich fünf zweigeschossige baugleiche Doppelhäuser, die 1959 errichtet und bis 1985 als Obdachlosenunterkunft für Aussiedler und ausländische Flüchtlinge dienten.

Von 1994 bis 1998 wurden die Gebäude zu Mietwohnungen mit einfachem Standard umgebaut. Ein Großteil der Wohnungen steht bereits leer. Die Versorgung der Bevölkerung mit preiswerten Mietwohnungen ist derzeit aufgrund der gesättigten Marktlage in Essen gewährleistet. Da die Gebäude zudem sanierungsbedürftig sind, ist beabsichtigt, die noch verbliebenen Mieter bis Anfang 2005 in andere Wohnungen umzusiedeln. Die vorhandenen Gebäude sollen anschließend beseitigt und durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Die Zielsetzung, im Plangebiet Einfamilienhausbebauung, die sich in den städtebaulichen Bestand im Umfeld einfügt, 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 nachkommt.

Die Wohnungsraumnachfrage hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungsphase vermehrt Wohneigentum nachfragen, dabei steigen die Wohnflächenansprüche. Die Stadt Essen ist bemüht, bauwillige Bevölkerungsgruppen der Stadt Essen zu halten. Mit dem Bebauungsplanverfahren kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet werden.

### 2. Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan sind folgende Planungsziele verbunden:

1. Umnutzung der Fläche zu einem attraktiven, aufgelockerten, durchgrüntem und an die Umgebung angepassten Wohngebiet.
2. Realisierung von ca. 24 Einfamilienhäusern in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.
3. Erschließung der innenliegenden Grundstücke des neuen Baugebietes durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Anbindung an den Baderweg und einen privaten Wohnweg.

4. Fläche für einen Spiel- und Quartiersplatz im Zentrum des Gebietes.

Die Bebauung orientiert sich an den benachbarten Strukturen, in dem es die straßenbegleitende Bebauung am Butenbergs Kamp und am Baderweg aufnimmt. Die nördlich geplante Bebauung am Butenbergs Kamp und die östliche Bebauung am Baderweg verläuft parallel zur jeweiligen Straße und passt sich in ihrer Struktur und Ausrichtung der vorhandenen Bebauung angemessen an.

Im inneren Bereich wird die Bebauung am Baderweg durch eine zweite Reihe ergänzt. Diese wird durch eine private Stichstraße erschlossen. Im südlichen Verfahrensbereich schließt die Bebauung in Ost-West-Richtung das Baugebiet ab.

Die Ausrichtung der Gebäude an den vorhandenen Straßen und im Inneren des Gebietes ermöglicht allen Grundstücken Gärten, die nach Süden oder Westen ausgerichtet sind. Durch die Ausrichtung der Gebäude werden gleichmäßige und günstige Grundstückszuschnitte ermöglicht. Die Ausweisung eines Spiel- und Quartiersplatzes Typ C (0-6 Jahre) ermöglicht kleinräumig Aufenthalts- und Kommunikationsqualitäten, die mit privaten Hausgärten nicht erreicht werden. Ein Spielplatz für Kleinkinder sollte außerdem in Ruf- und Sichtweite der Wohngebäude liegen. Damit ist das Angebot des bereits vorhandenen Spielplatzes Typ B (schulpflichtige Kinder) als weiterer Baustein für kinderfreundliche Siedlungsplanung, aber nicht als Ersatz zu betrachten.

## V. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung mit „Reinem Wohngebiet“ (WR) gem. §3 BauNVO festgesetzt.

#### 1.2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Auf den Bauflächen des Reinen Wohngebietes sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird der stadtteilprägende Siedlungscharakter der Ein- und Zweifamilienhausbebauung gewahrt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO entspricht der umgebenden Baustruktur und wird wie folgt festgesetzt:

##### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Es wird eine Geschosshöhe von max. zwei Geschossen festgesetzt.

##### 1.2.2 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

##### 1.2.3 Zulässige Geschossfläche

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt.

#### 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

##### 1.3.1 Bauweise

Gem. §22 BauNVO wird eine der Umgebung angepasste offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. §23 BauNVO festgesetzt.

### 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Die erforderlichen Stellplätze werden als Garagen bzw. Carports auf den Grundstücken festgesetzt. Auf den Vorflächen vor den Garagen auf den Grundstücken kann jeweils eine weitere Kfz-Abstellmöglichkeit pro Haus entstehen.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung der Siedlung und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Carports ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach §9 Abs.1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen verwiesen.

### 1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### 1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes kann in zwei Bereiche unterteilt werden: Die neuen Gebäude am Butenbergskamp und am Baderweg werden direkt von diesen Straßen erschlossen, die Erschließung des inneren Bereiches erfolgt über eine öffentliche Stichstraße mit Wendehammer und Besucherstellplätzen. Die vorgesehene Bebauung im zentralen Siedlungsbereich kann über eine private Erschließung angebunden werden.

Der vom Baderweg abgehende Stich bietet mit der festgesetzten Breite von 6m ausreichende Breite, um eine Befahrbarkeit auch für Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

#### 1.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im zentralen Siedlungsbereich ist für die private Erschließung eine Belastungsfläche als Geh- und Fahrrecht für die Anlieger und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Im südöstlichen Planbereich ist entlang der Verfahrensgrenze eine Belastungsfläche zugunsten der dort befindlichen und dinglich zu sichernden Gasdruckreglerstation festgesetzt. Sie ist mit einem Sicherheitszaun umgeben.

#### 1.5.3 Ruhender Verkehr

Am Butenbergskamp wie auch am Baderweg existieren beidseitig straßenbegleitende Parkplätze. Durch die Zufahrten der geplanten Bebauung entfallen Parkplätze, die durch einen neu anzulegenden Längsparkstreifen mit ca. 5 Parkplätzen entlang des Butenbergs Kamp zu kompensieren sind. Der Bebauungsplan setzt dafür entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie

dieser Straße eine 2m breite Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche fest.

Zusätzlich werden innerhalb des reinen Wohngebietes 4 öffentliche Parkplätze an der öffentlichen Erschließung festgesetzt.

Die Besucherstellplätze sind entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten in der Umsetzungsplanung mit einem Stellplatzschlüssel von 0,3 Besucherstellplätzen pro Wohneinheit einzurichten. Dies entspricht bei der anzusetzenden Anzahl von 7 Einfamilienhäusern im inneren Wohngebiet ca. 9 Wohneinheiten also 3 Besucherstellplätzen. Dabei wird die Anzahl der Wohneinheiten zuzüglich 30% Einliegerwohnungen gerechnet.

## 1.6 Natur und Landschaft

### 1.6.1 Private Grünflächen

Um ein kinder- und familiengerechtes Wohnangebot zu schaffen, wird in zentraler Lage eine private Grünfläche mit Kinderspielplatz Typ C gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt. Mit Festsetzung dieses Standorts im Zentrum des Gebietes werden sowohl Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualitäten, soziale Kontrolle als auch Sicherheitsaspekte berücksichtigt. Die Sicherung der gestalterischen Umsetzung und des Ausbaustandards werden in den vertraglichen Unterlagen im Zuge der Verkaufsabwicklung geregelt.

Für ältere Kinder und Jugendliche steht ein Angebot im direkt an das Plangebiet angrenzenden B-Spielbereich „Butenbergskamp / Baderweg“ zur Verfügung.

Die Bebauungsdichte wie die geplanten Grundstückstiefen ermöglichen es auf allen Grundstücken einen angemessenen privaten Garten anzulegen.

### 1.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

#### Landschaft

Für offene Stellplätze sowie deren Zufahrten und Wege sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

Die Maßnahme dient dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu vermeiden.

### 1.6.3 Dachbegrünung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB die Dächer von Garagen und Carports

mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Die Maßnahme dient der Rückhaltung und Reduktion der kanalisiertes Niederschlagswassermenge und dazu, die neuen Bauflächen in die Landschaft einzubinden.

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

### 2.1 Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)

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

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

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Um ein proportionales Erscheinungsbild und eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft zu gewährleisten werden bezüglich der Dachaufbauten Einschränkungen getroffen.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten und müssen vom Ortgang mindestens 1,50m und vom Dachfirst mindestens 1,50m Abstand einhalten.

Grundsätzlich sind entweder Dachaufbauten in Form von Gauben oder Dacheinschnitte pro Gebäude zulässig. Dacheinschnitte sind in Ausrichtung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

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

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune oder Zäune mit vergleichbaren Materialien bis 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m ausgenommen.

### 3. Kennzeichnungen

Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Die Vereinbarkeit mit einer Wohnnutzung ist grundsätzlich gegeben.

Für das Plangebiet wurde eine Stellungnahme zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des ehemaligen Bergbaus beauftragt (Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des ehemaligen Bergbaus, DMT, April 2004)

Nach Auswertung der Grubenbilder und benachbarter Aufschlussergebnisse wurde festgestellt, dass im Bereich der Straße Butenbergs Kamp/Ecke Baderweg im tagesnahen Teufenbereich und im Tiefbau bis in Teufen von fast 700m Kohlegewinnung betrieben wurde.

Die aus dem tiefen Bergbau resultierenden bergbaulichen Senkungen auf die Tagesoberfläche sind nach Einstellung des Abbaus im Jahre 1973 seit Jahrzehnten nicht mehr wirksam. Für den Bereich der Flöze, für den ein Abbau als wahrscheinlich eingestuft wird, sind folgende Untersuchungs- und Sicherungsempfehlungen vorgesehen: Es soll mit Hilfe eines Such- und Erkundungsbohrprogramms eine vollständige Übersicht der im einwirkungsrelevanten Teufenbereich vorhandenen Schichten des Steinkohlegebirges sowie der quartären Überdeckung erzielt werden. Die genaue Lage der nach der Projektion zu erwartenden Flöze soll erkundet werden. Das Vorhandensein einer für die Dauerstandfestigkeit der Tagesoberfläche ausreichende Kohlenfeste wird nachgewiesen.

Falls bei den Such- und Erkundungsarbeiten Hohlräume und Verbruchzonen aus tagesnahe Abbau im Bearbeitungsbereich festgestellt werden, sollen diese rasterartig angebohrt und praktisch drucklos mit einem hydraulisch erhärtenden Füllgut lage- und erosionsbeständig verschlossen werden, um die Tagesbruchgefährdung zu beseitigen. Anschließend sind die noch verbliebenen Resthohlräume und bergbauliche Gefügauflockerungen im Hangenden der Abbaue zu verpressen. Mit diesen Maßnahmen wird die Karbonoberfläche baupraktisch setzungs- und senkungsfrei wiederhergestellt. Die Arbeiten sind bereits beauftragt und werden nach Freilegung des Geländes bis zur Baugenehmigung abgeschlossen.

#### 4. Hinweise

##### 4.1 Städtische Satzungen

###### Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich diese Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen in der Neufassung vom 06. Juli 2001“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001).

###### Spielplatzsatzung

Für Spielflächen, die gem. §9 Abs. 2 und §11 Abs. 1 BauO NW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997)

##### 4.2 Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbüro Essen, Februar 2004
- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des ehemaligen Bergbaus, DMT, April 2004

##### 4.3 Umgang mit Bodendenkmälern

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

##### 4.4 Umgang mit Kampfmitteln

Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt -

zu überprüfen. 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 - über das Ordnungsamt - zu benachrichtigen.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	8.640	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	7.250	qm
Öffentl. Erschließung	700	qm
Privatstraßen und -wege	230	qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	2840	qm
Durchschnittl. (GFZ) städtebaulicher Wert	0,8	
GRZ	0,4	
Privates Grün (Kinderspielplatz C)	360	qm
Anzahl der freistehenden Einfamilienhäuser	ca. 3	
Anzahl der Doppelhäuser	ca. 10	
Besucherparkplätze (im Gebiet)	4	
Butenbergs Kamp (Längsparker)	5	

## VII. Umweltbericht

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heisingen im Essener Süden zwischen den Straßen Butenbergs Kamp und dem Baderweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit noch durch den vorhandenen Gebäudebestand mit städtischen Mietwohnungen einfachen Standards, bestehend aus fünf zweigeschossigen Baukörpern, geprägt. Das Plangebiet wird durch private Wegeflächen erschlossen. Die Häuser sind von großzügigen privaten Grünflächen (Rasen) mit umfangreichem Baum- und Strauchbestand umgeben.

Geplant ist eine zweigeschossige aufgelockerte Einfamilienhausbebauung die sowohl durch das vorhandene Straßennetz als auch eine neue öffentliche Stichstraße erschlossen wird. Dazu wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und offene Bauweise festgesetzt.

Im zentralen Siedlungsbereich ist eine private Grünfläche als Spiel- und Quartiersplatz vorgesehen.

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

Das Plangebiet wurde bereits als Wohnbaufläche genutzt. Somit handelt es sich um eine Zweitbebauung, die zu einem Großteil bereits versiegelte Fläche in Anspruch nimmt.

Der Planungsraum wird durch die zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Die unmittelbar angrenzenden Wohnstraßen weisen ein begrenztes Verkehrsaufkommen auf. Das Ortsbild wird durch den umfangreichen Gehölzbestand mit zahlreichen zum Teil älteren Bäumen unterschiedlicher Art geprägt. An der Grenze zur westlichen Wohnbebauung stockt ausgewachsene Hainbuchenhecke. Nördlich der Straße Butenbergs Kamp liegt ein städtischer Spielplatz mit einem kleinen Bolzplatz und großer Wiese aber ohne weitere Geräteausstattung.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz und den dazu ergangenen Erlassen sind bei Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen nur dann Eingriffe im Sinne des Gesetzes zu erwarten, wenn die neuen planungsrechtlichen Regelungen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen als die bestehenden Festsetzungen. Der Vergleich der möglichen Ausnutzungen zeigt, dass gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine Steigerung des Anteils an überbauter und anderweitig befestigter Fläche von max. 103 qm vorliegt. Diese Steigerung ist als nicht erheblich zu werten. Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes, obwohl hier kein von der Eingriffsregelung erfasster Eingriffstatbestand vorliegt, in dem für derzeit von der Baumschutzsatzung erfassten Einzelbäume ein externer Ausgleich geschaffen wird. Damit wird dem Tatbestand

Rechnung getragen, dass im geltenden Planungsrecht offensichtlich keine weitere Verdichtung geplant war, sondern lediglich eine Sicherung des Gebäudebestandes.

### **3. Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund des Vorhabens sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen**

#### 3.1 Schutzgut Mensch

##### 3.1.1 Veränderung des menschlichen Lebensraumes

Die vorhandenen Gebäude sollen beseitigt und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Durch die neue Bebauung entsteht eine attraktivere und familienfreundlichere Siedlung. Für die bisherigen Bewohner der Bestandsgebäude wird von der Stadt Essen angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt.

##### 3.1.2 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt an den Straßen Baderweg und Butenbergs Kamp durch die Lärmimmissionen auf die geplante Neubebauung einwirken. Zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen wurden aufgrund der geringen Verkehrsstärke nur punktuelle Berechnungen durchgeführt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (tags 50 dBA, nachts 40 dBA) werden an den Baugrenzen überschritten. An den Baugrenzen entlang des Butenbergs Kamp und des Baderweges wäre der Lärmpegelbereich I bzw. II im Plan festzusetzen. Eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II im Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich, da in der Regel der notwendige Schallschutz aufgrund der Anforderung der Wärmeschutzverordnung für Fassaden erreicht wird. Die herkömmliche Bauweise und die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung handelsüblichen Fenster erfüllen bei sachgemäßem Einbau in der Regel die Anforderungen der Schallschutzklasse 2.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Butenbergs Kamps befindet sich ein kleiner Bolzplatz innerhalb des B-Spielbereiches (Zielgruppe der schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen) „Butenbergs Kamp/Baderweg“. Da der Platz bereits Nutzungsbeschränkungen unterliegt, ist die Störung durch dort spielende Kinder gering und als sozial adäquat hinzunehmen. Die Nutzungsbeschränkungen für den eingezäunten Ballspielplatz sehen eine Altersbegrenzung für Kinder und Jugendliche bis zur Vollendung des 15. Lebensjahres vor. Darüber hinaus ist die Benutzung nur täglich von 8.00 Uhr bis Einbruch der Dunkelheit, aber spätestens bis 20.00 zugelassen. An Sonn- und Feiertagen ist das Ballspielen ab 14.00 Uhr nicht gestattet. Zur Einhaltung der verschiedenen Interessen Spielende/Anwohner wurde bereits eine Spielplatzpatenschaft eingerichtet. Für das als störend empfundene und unzulässige Spielen von Thekenmannschaften

wurde durch das Angebot eines Alternativstandortes am Ruhrufer eine Lösung gefunden.

Der Abstand des Bolzplatzes von ca. 45 m zur neuen Bebauung am Butenbergs Kamp genügt damit den Anforderungen des Immissionsschutzes.

Durch eine Ausstattung des zum Bolzplatz zugehörigen Zaunes mit Materialien nach heutigem Stand der Technik wäre potentiell eine Lärminderung erreichbar, die sich insbesondere auf die bereits bestehende unmittelbar angrenzende (10 m Abstand) Wohnbebauung positiv auswirken würde.

### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

#### 3.2.1 Bäume

Vom Bestand werden nur noch zwölf Bäume mit Sicherheit der Baumschutzsatzung unterliegen, für acht Bäume gilt die Baumschutzsatzung wegen geringem Abstand zu vorhandenen Gebäuden bereits derzeit nicht. Insgesamt 35 Einzelbäume werden bei einer vollständigen Ausnutzung der durch den Bebauungsplan entstehenden Baurechte nicht mehr der Baumschutzsatzung unterliegen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Essen verzichtet auf die Regelung des Erhalts von Bäumen, die innerhalb eines 6m Abstandes zu Gebäuden stehen. Dies soll den Grundstückseigentümern aufgrund möglicher Verschattung nicht zugemutet werden. Daraus ergibt sich ein Bedarf an Ersatzbäumen von 35 Einzelbäumen. Die Pflanzung erfolgt durch die Stadt Essen auf dafür geeigneten Standorten vorzugsweise im Umfeld des Plangebietes (LBP, S.12). Ersatzweise ist bei mangelnden Standorten für Baumpflanzungen die Zahlung eines Ersatzgeldes vorgesehen.

#### 3.2.2 Schutzflächen

Die Fläche ist landschaftsschutzrechtlich nicht erfaßt. Flächige Eingriffe in Biotoptypen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entstehen nicht.

#### 3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Die neue Wohnbebauung wird sich durch den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung in offener Bauweise mit Hausgärten nach aktuellem Standard angemessen der gewachsenen Umgebung anpassen. Eine deutliche Veränderung des Ortsbildes wird durch den Verlust zahlreicher Einzelbäume und Baumgruppen entstehen.

#### 3.2.4 Grünflächen und Erholung

Ein flächiger Verlust von Bedeutung findet nicht statt. Im Plangebiet wird jedoch eine private Grünfläche ausgewiesen.

### 3.3 Schutzgut Boden

Die geplante städtebauliche Umnutzung im Plangebiet kann bei realer Ausnutzung aller Möglichkeiten im Vergleich zum realen Bestand zu einer Zunahme der Versiegelung von bis zu 1780 m<sup>2</sup> führen. Außerdem sind im Umfeld der versiegelten Flächen weitere Veränderungen des Bodenaufbaus durch Überlagerungen und Verdichtung absehbar. Betroffen sind jedoch ausschließlich anthropogen geprägte Böden, die keines besonderen Schutzes bedürfen (LBP, S.8). Der rein planungsrechtliche Vergleich der möglichen Ausnutzungen zeigt, dass eine Steigerung des Anteils überbauter und anderweitig befestigter Fläche von max. 103 qm vorliegt.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

Aktuell liegt bereits ein beträchtlicher Versiegelungsgrad vor. Dies und die geringe absolute Größe des Plangebietes lassen planungserhebliche Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse (insbesondere der Grundwasserneubildung) nicht erwarten (LBP, S9).

Da es sich um eine Zweitbebauung handelt, greift der §51 Landeswassergesetz nicht.

### 3.5 Schutzgut Luft/Klima

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ergibt sich bei Bauvorhaben aus den Bereichen „Hausbrand/Gebäudebeheizung“ und „Kfz-Verkehr“. Aufgrund der Vornutzung (fünf 2-geschossige Doppelhäuser einfachen Standards) dürften die aus der geplanten Neubebauung (ca. 24 Einfamilienhäuser in Form 2-geschossiger Einzel- und Doppelhäuser) resultierenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation nur von untergeordneter Bedeutung sein. Dies auch vor dem Hintergrund der umzusetzenden Energieeinsparverordnung, die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren.

Auch die mit der Realisierung der Neubebauung verbundene Zunahme des Individualverkehrs und damit auch der Kfz-bedingten Luftverunreinigungen dürfte bei einem Zuwachs von ca. 24 Einfamilienhäusern lediglich zu einer mäßigen und damit zu vernachlässigenden Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse führen.

Es sind keine planungserheblichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten. Durch den absehbaren Verlust eines wesentlichen Teils der großkronigen Bäume werden zwar die Temperaturschwankungen verstärkt, der bestehende Klimatop ändert sich aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme jedoch nicht (LBP, S.9). Es handelt sich in diesem Bereich um Stadtrandklima. Die Sanierungszone III gilt als wohnklimatischer Gunstraum, maßvolles Nachverdichten im Bestand wird für die Planung empfohlen.

### 3.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter wie Gebäudedenkmale oder Bodendenkmale bekannt. Als Sachgüter sind die bestehenden Wohngebäude zu werten. Dabei wird der Abriss des Bestandes und Neubau von Wohnungsbau entsprechend den heutigen Bedarfen als wirtschaftlich verträglich betrachtet.

### 3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den einzelnen Schutzgütern und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf sind die Wechselwirkungen näher beschrieben. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

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

Die Fläche wurde in das Wohnungsbauprogramm der Stadt Essen 2001-2003 aufgenommen. Aufgrund der Vornutzung als Wohngebiet ist die Fläche als besonders geeignet zu betrachten.

## **5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

## 6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

### **Kurzbeschreibung des Vorhabens:**

Auf der ca. 8.640 qm großen Fläche befinden sich fünf zweigeschossige baugleiche Doppelhäuser, die z.Zt. noch als Übergangswohnheim genutzt werden.

Nach dem Abriss des Bestandes soll eine Einfamilienhausbebauung mit ca. 24 WE in zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden.

Die äußere Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Für das Gebietsinnere ist durch Anliegerstichstraßen eine möglichst flächensparende Erschließung vorgesehen.

Einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes stellt nur der über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Teil der geplanten Bebauung dar.

Der planungsrechtliche Vergleich der möglichen Ausnutzungen zeigt, dass eine Steigerung des Anteils überbauter und anderweitig befestigter Fläche von max. 103 m<sup>2</sup> vorliegt (umweltbüro essen, LBP, S 10). Diese Steigerung ist als nicht erheblich zu werten.

### **Beschreibung der Umwelt:**

Der Planungsraum wird durch die zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Die unmittelbar angrenzenden Wohnstraßen weisen ein begrenztes Verkehrsaufkommen auf. Das Ortsbild wird durch den umfangreichen Gehölzbestand mit zahlreichen zum Teil älteren Bäumen unterschiedlicher Art geprägt. An der Grenze zur westlichen Wohnbebauung stockt ausgewachsene Hainbuchenhecke. Nördlich der Straße Butenbergs Kamp liegt ein städtischer Spielplatz mit einem kleinen Bolzplatz und großer Wiese aber ohne weitere Geräteausstattung.

<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
1. Schutzgut Mensch	Durch Freizug des Gebäudebestandes kommt es zu einer Umsiedlung der restlichen Bewohner. Es wird durch die Stadt Essen angemessen neuer Wohnraum angeboten und Umzugsbeihilfe gewährt.
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Es entsteht ein erheblicher Verlust an gewachsenem Baumbestand. Für 34 Einzelbäume (umweltbüro essen, LBP, S.12) wird durch die Stadt Essen Ersatzgeld für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zweckgebunden verwendet, wenn keine Standorte für Ersatzpflanzungen nachweisbar sind.
3. Schutzgut Boden	Die Bilanzierung des Versiegelungsgrades durch altes und neues Planungsrecht ist nicht erheblich. Im Umfeld der versiegelten Flächen sind weitere Veränderungen des Bodenaufbaus durch Überlagerungen und Verdichtung absehbar. Betroffen sind ausschließlich anthropogen geprägte Böden, die keines besonderen Schutzes bedürfen (LBP, S.8)
4. Schutzgut Wasser	Planungserhebliche Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse (insbesondere der Grundwasserneubildung) werden nicht erwartet.
5. Schutzgut Luft	Nicht erheblich
6. Schutzgut Klima	Nicht erheblich, Stadtrandklima, Sanierungszone III = wohnklimatischer Gunstraum, maßvolles Nachverdichten im Bestand
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Abriss von Gebäudebestand und Umsiedlung von Bewohnern  Ausgleich: es wird erheblicher Sanierungsbedarf eingespart und wirtschaftlicher Gewinn durch Vermarktung der städtischen Wohnbaufläche erzielt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Bei den einzelnen Schutzgütern und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan sind die Wechselwirkungen näher beschrieben. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen sind nicht bekannt.
--	---

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

Die Fläche wurde in das Wohnungsbauprogramm der Stadt Essen 2001-2003 aufgenommen. Aufgrund der Vornutzung als Wohngebiet ist die Fläche als besonders geeignet zu betrachten

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

### **VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen von 1984 stellt den Verfahrensbereich als Wohnbauland dar. Damit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Butenbergs Kamp / Baderweg“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 261 „Butenbergs Kamp / Baderweg / Lelei“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Butenbergs Kamp / Baderweg“ betreffen.

Dies gilt auch insoweit, als der neue Bebauungsplan 1 / 4 „Butenbergs Kamp/Baderweg“ seine Rechtskraft verlieren sollte.

## X. Kosten und Finanzierung

Alle zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen sind im Eigentum der Stadt Essen. Weder Grundstückserwerb noch bodenordnende Maßnahmen sind daher erforderlich. Für Abbruch und Entsorgung der Bestandsgebäude sind insgesamt ca. 290.000 € zu veranschlagen. Für Abbruch der Gebäude, die in die öffentliche Straße ragen (Baderweg 68/70 und Baderweg 72/74) sowie Umzugsbeihilfen fallen kalkulatorische Kosten in Höhe von rd. 140.000 € an.

Die Kosten für Bohrarbeiten im Rahmen der bergbaulichen Sondierungsmaßnahmen werden mit ca. 33.0000 € veranschlagt, für ggf. entstehende Sicherungsmaßnahmen sind etwa 10.000 € zu berechnen.

Für Grünflächen fallen keine Kosten an. Von Grün&Gruga werden keine Flächen im Plangebiet übernommen. An Stelle der Ersatzpflanzung von 34 Bäumen muß ein Ersatzgeld von ca. 73.000 € eingeplant werden.

Die technischen Erschließungskosten im Rahmen der öffentlichen Verkehrsflächen betragen als kalkulierte Ausbaukosten 61.000 €.

Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen in gemeindlicher Regie betragen die zu erwartenden Beitragseinnahmen nach Minderung um den 10%igen Stadtanteil nunmehr 55.000 €.

Die Kosten für die technische Ver- und Entsorgung werden durch die Stadtwerke Essen übernommen.

Amt für Stadtplanung  
Geschäftsbereich Planen und Bauen  
und Bauordnung

---

Thomas Franke

Hans-Jürgen Best

Amtsleiter

Geschäftsbereichsvo

rstand