

Bebauungsplan Nr. 24/02 „Duvenkamp / Hemsingskotten“

Stadtbezirk: VIII
Stadtteil: Heisingen

Begründung

Fassung vom 22.03.2006

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 2141) in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Planungsrechtliche Situation	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Landschaftsplan	5
4. Bebauungspläne	5
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
1. Anlass der Planung	7
2. Entwicklungsziele	7
2.1 Bebauungskonzept	8
2.2 Erschließungskonzept	9
2.3 Ruhender Verkehr	9
2.4 Grün- und Freiraumkonzept	10
IV. Bestandsbeschreibung	11
1. Städtebauliche Situation	11
2. Verkehr	11
2.1 Individualverkehr	11
2.2 ÖPNV	12
2.3 Fuß- und Radwege	12
3. Infrastruktur	12
4. Entwässerung	13
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	13
5.1 Landschaftsbild	14
5.2 Boden	14
5.3 Wasser	14
5.4 Klima / Luft	15
5.5 Biotoptypen	15

V. Planinhalte	17
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
1.4 Flächen, die von jedweder Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	19
1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	19
1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 u. 22 BauGB)	20
1.7 Natur und Landschaft	21
1.8 Immissionsschutz	22
2. Landesrechtliche Festsetzungen	23
2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)	23
3. Kennzeichnungen	24
3.1 Flächen unter denen der Bergbau umgeht	24
3.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	24
4. Nachrichtliche Übernahmen	24
5. Hinweise	25
5.1 Städtische Satzungen	25
5.2 Gutachten	25
5.3 Umgang mit Bodendenkmälern	26
5.4 Umgang mit Niederschlagswasser	26
5.5 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs	26
5.6 Entsorgung/Verwertung	26
5.7 Bebauung in Waldnähe	27
VI. Städtebauliche Kenndaten	28
VII. Umweltbericht	29
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	29
2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	29

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	30
3.1 Schutzgut Mensch	30
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	30
3.3 Schutzgut Boden	33
3.4 Schutzgut Wasser	33
3.5 Schutzgut Luft	34
3.6 Schutzgut Klima	34
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	35
5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	35
6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	36
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	41
IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	41
X. Bodenordnung	41
XI. Kosten und Finanzierung	42
XII. Anlagen	43
1. Lageplan der externen Ausgleichsfläche P 48.18 Vaestestraße/Im Vaeste (Essen-Burgaltendorf)	43
2. Lageplan der externen Ausgleichsfläche P 46.08 In der Lake (Essen-Horst)	44
3. Lageplan der externen Ausgleichsfläche Essen-Rellinghausen (südl. Sartoriusstr.)	45
4. Lageplan der externen Ausgleichsfläche Essen-Haarzopf (Im Siepken)	46

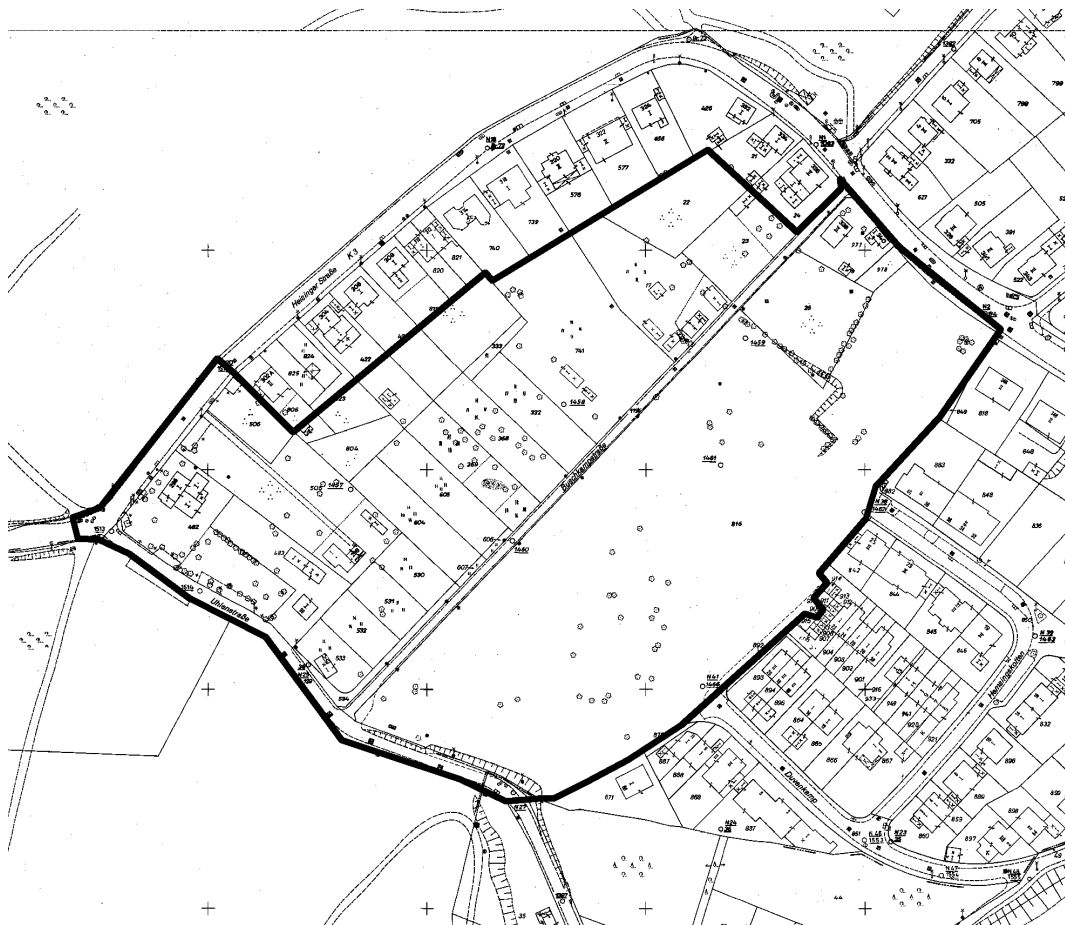
I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Essener Süden am nördlichen Rand des Stadtteiles Heisingen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 6,6 ha und wird begrenzt

- im Osten durch die Heisinger Straße,
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Wiesengrundstücks „Am Buschkamp“ (Gemarkung Heisingen, Flur 1, Flurstück 806),
- im Westen durch die Uhlenstraße,
- im Norden durch die Heisinger Straße sowie der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Heisinger Straße Nr. 302a und einer parallel zur Buschkampstraße verlaufende gedachte Linie im Abstand von rd. 94 m in nördlicher Richtung, sowie der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Heisinger Straße 314 – 324 und tlw. 332.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:



II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan wird das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, innerhalb dessen die Trasse für die Neuführung der Heisinger Straße als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße (Planung) liegt.

Außerhalb des Planbereichs grenzen innerhalb des regionalen Grünzugs nordwestlich der Bereich für den Schutz der Natur, südwestlich der Bereich für den Schutz der Landschaft an.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellte für den Planbereich Wohnbaufläche mit einer das Gebiet querenden Hauptverkehrsstraße sowie einen Spielplatz dar. Die geplante Wohnbebauung konnte somit nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Es ist wurde daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplans mit der ausschließlichen Darstellung „Wohnbaufläche“ durchgeführt, die am 23.04.2005 wirksam wurde.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Essen trifft keine Aussagen für den Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes.

4. Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 22/69 „Heisingen“:

Das Plangebiet ist zum Teil Bestandteil des am 30.05.1975 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Heisingen, Teilbereich: Am Duvenkamp“, Nr. 22/69, der innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine öffentliche Verkehrsfläche für die geplante Neuführung der Heisinger Straße festsetzt. Die übrigen Flächen waren seinerzeitig auch Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 22/69 – mit der Festsetzung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung mit bis zu acht Geschossen – wurden aber nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 28.01.1970 aus dem Verfahren ausgenommen. Damit besteht für das Plangebiet in Teilbereichen ein rechtskräftiger Bebauungsplan und für andere Teilbereiche lediglich ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss.

Der 1975 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 22/69 „Heisingen“ setzt somit innerhalb des geplanten Bebauungsplanverfahrensgebietes „Duvenkamp /

Hemsingskotten“ allein die öffentliche Verkehrsfläche für die Neuführung der Heisinger Straße in einer 26 m breiten geradlinigen Trasse einschließlich großzügig bemessener Flächen in den neuen Knotenpunkten fest.

Diese aus den 60er Jahren stammende Verkehrsplanung zielte auf eine Verbesserung des Verkehrsablaufes und auf eine Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Aufgrund veränderter verkehrsplanerischer Zielsetzungen, wurde der Ausbau und die Verlagerung der Heisinger Straße in der festgesetzten Form nicht weiterverfolgt und die damalige Planung aufgegeben, so dass diese Fläche heute ein Potential für die Entwicklung eines von Durchgangsverkehr und Lärm weitgehend unbelasteten Wohngebietes in hochwertiger Lage darstellt.

Der ursprünglich bestehende Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 28.01.1970 für den Geltungsbereich des nun beabsichtigten Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 17.05.2001 aufgehoben und ersetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heisingen, Teilbereich Am Duvenkamp“, Nr.22/69 wird mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses / Rechtskraft des Bebauungsplanes „Duvenkamp / Hemsingskotten“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Planungsraum im Essener Süden am nördlichen Rand des Stadtteiles Heisingen bietet aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage und seiner dennoch guten Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes.

Die Wohnraumnachfrage hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumbildungsphase verstärkt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führt. Außerdem ist die Stadt Essen bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen in das Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken. In den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 18.01.2001 und am 05.07.2001 wurde das künftige Wohnungsbauprogramm der Stadt Essen behandelt. Es wurden nach umfangreichen Prüfungen durch die Verwaltung 69 Flächen im gesamten Stadtgebiet benannt, die in den nächsten Jahren zur Realisierung von Wohnbebauung durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mobilisiert werden sollen. Mit Beschluss vom 16.01.2003 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung das Wohnungsbauprogramm 2001–2003 auf nunmehr noch 43 Flächen aktualisiert. Der Bereich „Duvenkamp / Hemsingskotten“ ist Bestandteil dieses Arbeitsauftrages.

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

Zur Gewährleistung eines zügigen Bauleitplanverfahrens vor dem Hintergrund der beschränkten personellen und finanziellen Ressourcen der öffentlichen Hand ist ein städtebaulicher Vertrag mit einer Eigentümergemeinschaft, in dessen Eigentum sich ca. 60 % des Plangebietes befinden, am 22.02.2002 abgeschlossen worden. Dieser regelt die Verteilung und Vorfinanzierung der Planungskosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für erforderliche Arbeiten Dritter (Mehrfachbeauftragung, Bürgerbeteiligung, Gutachten) verbunden sind. (s. auch Kapitel IX.)

2. Entwicklungsziele

Für das Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben von ca. 120 Wohneinheiten in hochwertiger, aufgelockerter Bebauung mit vordringlich freistehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, sowie untergeordnet in kleinen Gruppen auch Reihenhäusern und

nur vereinzelt, in Fortführung des Bestandes an der Heisinger Straße, in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Diese Zielsetzung stimmt mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen überein, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i.S. des Baugesetzbuches (BauGB) nachkommt.

Das städtebauliche Konzept basiert auf folgenden Leitgedanken:

- Maßstäbliche Integration einer ergänzenden Neubebauung in ein differenziert bebautes Umfeld bei weitgehender Verknüpfung der städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen.
- Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes, das der großen Nachfrage nach unterschiedlichen Eigenheimformen Rechnung trägt.
- Vorgabe eines eindeutigen städtebaulichen Ordnungssystems, das einprägsame Außenräume mit eindeutigen Raumkanten schafft: Straßenrandbebauung für die Haupteinschließung zum Baubestand im Südosten geschwungen, nach Nordwesten geradlinig; angelagerte Wohnhofstrukturen zum zentralen Freiraum mit vielfältigen Blick- und Wegebeziehungen.
- Verzahnung zwischen Wohnen und Landschaft durch einen keilförmigen Grünzug südöstlich der Buschkampstraße, der den Bestand sowie die neuen Wohngruppen mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum verbindet. Dieser Freiraum gliedert zum einen das Baugebiet, zum anderen verbindet er engmaschig die Nachbarschaften und wird zum 'grünen' Treffpunkt der Bewohner.
- Erhalt und Einbindung prägender Landschaftselemente (Baumgruppen) sowie historischer Wegeparzellen (Buschkampstraße) zur Stärkung der Identität des Ortes.
- Verkehrserschließung mit verkehrsberuhigender Wirkung durch unabhängige Stichstraßen in den Siedlungseinheiten.
- Komplettierung der Randbebauung an der Heisinger Straße im Westen und im Norden.
- Realisierung eines Spielplatzes mit zentraler Versorgungsfunktion.

2.1 Bebauungskonzept

Die Bebauung im Plangebiet ist zweigeschossig. Der Maßstab der vorhandenen Bebauung wird aufgegriffen. Im Anschluss an die Heisinger Straße und im weiteren Verlauf ins Gebiet finden sich freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Bebauung gibt den Straßenräumen eine

eindeutige Raumführung, Vorgärten und Straßenbäume prägen den Charakter dieser Straßen.

In den Wohnhöfen zum Grünzug sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser – auch auf größeren Grundstücken – sowie Doppelhaushälften vorgesehen. Jeder Wohnhof kann individuell bebaut werden. Die gemeinsam nutzbare Wege- und Platzfläche der Wohngruppe bildet eine kleine Nachbarschaft aus.

Im gesamten Plangebiet entstehen insgesamt rd. 120 Wohneinheiten als freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Lediglich entlang der Heisinger Straße ist Geschosswohnungsbau (ca. 20 Wohneinheiten) möglich.

2.2 Erschließungskonzept

Das Konzept geht von einer einfachen, kostensparenden Erschließung mit Wohnstraßen ohne störenden Durchgangsverkehr aus:

Die Erschließung des südlichen Baufeldes erfolgt über die Heisinger Straße. Das etwa 65 m lange Teilstück von der Heisinger Straße bis zur Verzweigung zum nördlichen Plangebiet wird im Trennsystem ausgebaut. Die Querung der Grünfläche ist als untergeordnete Verbindung des nördlichen und des südlichen Planbereiches mit 5,5 m ausgebildet. Das nördliche Baufeld wird über die Uhlenstraße erschlossen. Hierbei besteht die Möglichkeit, zeitlich begrenzt einen Teilabschnitt der Bebauung des nördlichen Baufeldes gemeinsam mit dem südlichen Baufeld zunächst lediglich über die Erschließung Heisinger Straße anzubinden, bis der Anschluss Uhlenstraße umgesetzt werden kann. Für die dauerhafte Abwicklung sind jedoch zwei Anschlüsse erforderlich. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Wohnstraßen, die als Mischfläche mit 9,00 m Breite ausgebaut sind.

An den Wohnstraßen sind Wohngruppen um kleine Erschließungsplätze angelagert.

Die Buschkampstraße wird für den Kfz-Verkehr gesperrt und als Fuß- und Radweg ausgebildet.

Die Stichstraßen Duvenkamp und Hemsingskotten werden lediglich als Fuß- und Radwegeverbindungen in das Plangebiet fortgeführt. Die südlich benachbarten Wohngebiete sollen somit von Mehrbelastungen weitgehend freigehalten werden. Die Fortführung Duvenkamp wird als Notüberfahrt vorgesehen und entsprechend ausgebaut. Zur Vermeidung des Durchgangsverkehrs soll sie abgepollert werden.

2.3 Ruhender Verkehr

Insgesamt entstehen in den Wohnstraßen 41 Besucher-Parkplätze, die wohnungsnah den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen sicherstellen. Die Standorte werden durch Bäume zusätzlich gegliedert. Der ruhende Verkehr der geplanten Wohnbebauung wird grundstücksbezogen in Carports und / oder Garagen in einem Verhältnis von mindestens 1 Abstellplatz pro Wohneinheit angelegt. Eine

zweite Abstellmöglichkeit für PKW ist vor den Garagen und Carports vorgesehen. Für die südöstliche Bebauung an der Heisinger Straße ist eine Tiefgarage angedacht.

2.4 Grün- und Freiraumkonzept

Der Freiraum ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und der baulichen Figur. Ein städtebaulich verbindender und gliedernder Grünzug südöstlich der Buschkampstraße weitet sich von Nordosten nach Südwesten in Richtung Baldeneyer Ruhrhang auf und gibt den Blick auf die prägende Waldsilhouette frei. Er war ein zentrales Element aller städtebaulichen Entwürfe im Rahmen der Mehrfachbeauftragung und des amtsinternen Workshops und ist somit planungsrechtlich zu sichern. Es ist davon auszugehen, dass er den Genius loci des Plangebietes auf Dauer betont und den heutigen Verlauf der Buschkampstraße mit ihren seitlichen Grünflächen für die Zukunft konserviert.

In dem Grünzug ist wohnungsnah ein Kinderspielplatz vorgesehen. Aus den angelagerten Wohngruppen führen Fuß- und Radwege in den Grünbereich, so dass die neuen Nachbarschaften eng untereinander, mit dem Baubestand und dem Landschaftsraum verknüpft werden. Die Buschkampstraße soll zurückgebaut (wassergebundene Decke) werden und bildet die Hauptwegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Teile des schützenswerten Vegetationsbestandes – vier Linden vor der bestehenden Gaststätte zur Heisinger Straße sowie zwei Platanen und zwei Rosskastanien im Norden an der Buschkampstraße – bleiben erhalten und werden in das Konzept integriert. Soweit möglich, kann anderer Grünbestand (Heckenstrukturen an der Buschkampstraße, Einzelbäume) ebenfalls erhalten bleiben bzw. innerhalb eines Pflanzkonzeptes sinnvoll ergänzt werden. Der Grünzug übernimmt somit eine wichtige Funktion im Biotopverbund mit den angrenzenden Waldflächen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Heisingen gilt als bevorzugter Wohnstadtteil, hat ca. 13.000 Einwohner und ist umgeben von Grün- und Freiraum. Topographisch liegt Heisingen leicht erhöht, auf dem Heisinger Berg, welcher von der Ruhr bzw. dem Baldeneysee im Osten, Süden und Westen in einem großen Bogen umflossen wird. Die Ruhrhänge sind attraktive Wohnlagen, die durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt sind, wobei Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser in aufgelockerter Bauweise überwiegen.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteiles Heisingen.

Die o.g. städtebaulichen Strukturen kennzeichnen im Wesentlichen auch die unmittelbare Plangebietsumgebung. Die Randbereiche an der Heisinger Straße und zur Uhlenstraße sowie an den Stichstraßen Duvenkamp und Hemsingskotten weisen hauptsächlich Bebauung mit Ein- aber auch mit Mehrfamilienhäusern auf.

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Baldeneyer Ruhrhang an das Plangebiet und im Norden beginnt das Naturschutzgebiet Hülsenhaine im Schellenberger Wald unmittelbar an der Heisinger Straße.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine überwiegend landschaftliche Nutzung als Ponywiese (Grünland) mit diversen Großbäumen, Gehölzgruppen und Kleingehölzen.

An der Heisinger Straße 296 befindet sich ein Gaststätten-Gebäude, im Bereich Heisinger Straße / Buschkampstraße befindet sich ein denkmalgeschütztes Ensemble mit den Gebäuden Heisinger Straße 338 und 340.

2. Verkehr

2.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Heisinger Straße sowie die Uhlenstraße gesichert. Über die Heisinger Straße ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz sowie an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet und der Standort an das Zentrum von Heisingen angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes im Nordosten unmittelbar an die Heisinger Straße ist in der Ausbauplanung für die Heisinger Straße der Stadt Essen (St.A. 66) von April 2002 berücksichtigt. Zur Gewährleistung eines funktionierenden Anschlusses der neuen Erschließungsstraße ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur vorgesehen.

Aus den geplanten rd. 120 Wohneinheiten ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 600 Fahrten im MIV pro Tag. Bezogen auf die Spitzenstunde ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 10 % des Tagesverkehrsaufkommens. Dies entspricht rd. 60 Fahrten in der Spitzenstunde. Die Heisinger Straße ist – insbesondere nach ihrem geplanten Ausbau – ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet aufzunehmen.

2.2 ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

An der Heisinger Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die Haltestellen „Lützenrath“, „Lux“ und „Fernblick“ der Buslinien 145, 146 und NE 7. Von dort ist das Zentrum von Heisingen im 10-Minuten-Takt in weniger als 5 Minuten zu erreichen. Dort besteht Anschluss an die Buslinie 141 Richtung Kupferdreh und Byfang. Die Essener Innenstadt ist im 10-Minuten-Takt in rd. 20 Minuten zu erreichen. Über den S-Bahn-Haltepunkt „Essen-Stadtwald“ der S-Bahnlinie S 6 (Umsteigen an der Bushaltestelle „Stadtwaldplatz“) ist eine gute Anbindung nach Ratingen und Düsseldorf gegeben.

2.3 Fuß- und Radwege

Für Radfahrer und Fußgänger besteht eine Verbindung von der Heisinger Straße zur Uhlenstraße entlang der heutigen Buschkampstraße. Die Belange der Fußgänger und Radfahrer sollen in der Ausbauplanung der Heisinger Straße verstärkt Berücksichtigung finden.

3. Infrastruktur

Sämtliche relevanten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindergärten, Grundschulen, Kirchen) sowie Angebote zur Versorgung mit Konsumgütern befinden sich innerhalb des Kernbereiches von Heisingen. Die Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten kann somit als gut bewertet werden.

In den geplanten allgemeinen Wohngebieten an der Heisinger Straße sind zudem der Versorgung des Gebietes dienende Läden allgemein zulässig. Dadurch kann sich die Versorgungssituation für das unmittelbare Umfeld zudem weiter verbessern.

Im Bereich der technische Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen) ist die Versorgung über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze gesichert.

Die Spielplatzversorgung für das Baugebiet ist ungenügend. Der nächstgelegene Spielplatz (Am Krusen / Lindauhöhe) ist über 900 m entfernt. Ein Spielangebot in erreichbarer Nähe ist nicht gegeben. In der Planung wird deshalb ein Spielplatz (Typ B) vorgesehen.

4. Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Generalentwässerungsplanes Essen Heisingen. Das Plangebiet war ursprünglich in zwei Einzugsgebiete unterteilt. Der obere Bereich sollte zur Kläranlage Essen-Süd und der untere Bereich zur Kläranlage Kupferdreh entwässert werden. Das geplante Wohngebiet war in der vorhandenen Schmutzfrachtberechnung bereits berücksichtigt.

Da sich die Fertigstellung der Kläranlage Essen-Süd mit ihren erforderlichen Zuläufen voraussichtlich bis zum Jahr 2009 herauszögert und das Bebauungsplangebiet zeitnah entwickelt werden soll, ist nunmehr vorgesehen, das komplette Verfahrensgebiet zur Kläranlage Essen-Kupferdreh, die über ausreichende Kapazitäten verfügt, zu entwässern.

Zur Sicherung der äußeren Erschließung ist in diesem Zusammenhang noch das Regenüberlaufbecken (RÜB) Obere Aue vom Ruhrverband zu errichten. Nach der Zeitplanung des Ruhrverbandes geht dieses im September 2007 in Betrieb. Der Bauzeitenplan für die geplante Bebauung im Plangebiet kommt ausgehend von Erfahrungswerten zu dem Ergebnis, dass die geplanten Wohnhäuser unter Berücksichtigung der Dauer für die gesetzliche Bodenordnung und die Errichtung der Erschließung und der Gebäude frühestens Anfang 2008 in Nutzung gehen. Nachdem nun die Sanierung des Kanalisationsnetzes durch den Neubau des Regenüberlaufbeckens Obere Aue und durch die Schließung der Regenüberläufe Bahnhofstraße und Lanfermannfähre in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung bzw. dem Neuanschluss des Bebauungsplangebietes steht, ist die äußere entwässerungstechnische Erschließung gesichert.

Der Bau und die Übernahme der notwendigen Kanäle im Plangebiet soll über einen entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt werden.

Für künftig erstmals zu bebauende oder an die öffentliche Kanalisation anzuschließende Grundstücke sind die entsprechenden wasserrechtlichen Vorschriften zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Im Plangebiet befindet sich kein Fließgewässer. Auch eine Direkteinleitung als ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung kommt somit nicht in Betracht. Die Richtung Ruhrhang vorhandenen Quellbereiche sind zudem von der Einleitung auszunehmen.

Eine konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.03.2003 („Baugrundverhältnisse, Schadstoffsituation, Versickerungseignung“) aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Die erforderliche Retentionsanlage kann als Stauraumkanal unterhalb der öffentlichen Straßen angelegt werden.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro „Planung und Landschaft“ ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Im Rahmen dieses Begleitplanes wurde die Umweltsituation ermittelt und bewertet, der

planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich aufgezeigt.

5.1 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Naturraumes „Ruhrtal“, der mit weiteren Einheiten zur naturräumlichen Haupteinheit Bergisch-Sauerländisches Unterland zusammengefasst wird.

Das Planungsgebiet liegt auf der leicht nach Süden geneigten Kuppe des Schellenberger Waldes. Das Gebiet zeichnet sich durch seine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche aus, die in erster Linie als Ponyweidefläche bewirtschaftet wird.

Die mäßig intensiv bis z.T. unterweideten Grünlandflächen werden durch einen kleinräumigen Wechsel von Pferdeweide-, Ruderal- und Gehölzbeständen charakterisiert, die mit angrenzenden Gartenflächen und Obstwiesen ein strukturreiches, kleinräumiges Mosaik bilden.

Während die Fläche im Südwesten Anschluss an den Schellenberger Wald findet, dringt von der Heisinger Straße sowie vom Duvenkamp und Hemsingskotten die Wohnbebauung vor.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Planungsgebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, natürliche bzw. naturnahe Biotoptypen, Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen treten im Planungsgebiet nicht oder nur sehr kleinflächig in Erscheinung.

5.2 Boden

Geologisch gesehen liegt das Planungsgebiet z.T. im Bereich des Oberkarbon.

Im Planungsgebiet herrschen die Bodentypen Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde vor. Der Boden ist jedoch durch ehemalige Bautätigkeit (ehem. Siedlung Duvenkamp, alter Straßenverlauf Duvenkamp, alte Stollen- und Bunkeranlagen) anthropogen verändert worden und weicht von den Eigenschaften der natürlichen Böden ab.

5.3 Wasser

Gemäß Bodenkarte werden die Böden des Planungsgebietes nur stellenweise von Stau- bzw. Hangwasser beeinflusst.

Das Planungsgebiet weist keine Oberflächengewässer auf; es liegt im Einzugsgebiet der Ruhr.

5.4 Klima / Luft

Lokalklimatisch ist das Gebiet in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen dem Klimatop Stadtrandklima in Südhanglage zugewiesen. Dieses Klimatop wird durch gut durchgrünte, dichter stehende, maximal 3-geschossige Bebauung geprägt. Typische Merkmale des Klimatops sind ein modifiziertes Strahlungsfeld, eine gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude, eine erhöhte Feuchte, eine Dämpfung des Windfeldes sowie ein allgemein positives Bioklima.

Das Planungsgebiet ist der Sanierungszone III zugeordnet und damit aus klimatisch / lufthygienischer Sicht nur als schwacher Lastraum einzustufen.

Hinweise auf eine spezielle/besondere Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatischen/lufthygienischen Ausgleichs in die südöstlich angrenzenden und aus klimatischer/lufthygienischer Sicht ebenfalls nur als schwache Lasträume zu beurteilenden Siedlungsbereichen lassen sich aus der Klimaanalyse nicht ableiten.

Durch die unmittelbare Nähe zum Schellenberger Wald besteht Kontakt zu einem großflächigen Waldkomplex und damit zu einem bioklimatisch wertvollen Erholungsraum, dessen wichtigste klimaökologische Funktion in der Produktion von Frischluft, der Luftregeneration und dem Temperatenausgleich bestehen.

5.5 Biotypen

Der Planungsraum ist durch fünf Biotypen (Gehölze, Grünland, anthropogene Biotope, Siedlungsflächen, Verkehrs- und Wirtschaftswege) geprägt.

Gehölze

Entlang von Nutzungs- und Grundstücksgrenzen sind im Planungsgebiet verschiedentlich lineare, aus Baum- und Straucharten aufgebaute Gehölzstreifen anzutreffen. Die Bestände stocken an der Uhlenstraße, nahe der Heisinger Straße sowie in Nähe des Ponyhofes. Aus landschaftsgliedernder Sicht sind besonders die Bestände entlang der Uhlenstraße und ein von Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Pflaume (*Prunus domestica*) geprägter Bestand nahe der Heisinger Straße erwähnenswert.

Vielfach sind im Planungsgebiet Einzelbäume von landschaftsgliederndem und belebendem Charakter in die Gärten und Pferdeweiden eingestreut.

Grünland

Mit einer Fläche von rund 3,70 ha wird der überwiegende Anteil des Planungsgebietes von Pferdeweiden eingenommen. Die Weiden werden mäßig intensiv bis extensiv bewirtschaftet, zum Teil sind sie auch unterbeweidet.

Anthropogene Biotope

Die Buschkampstraße wird von einem etwa 1-2 m breitem Rain begleitet. Der Rain wird wechselnd von einer ruderalen Gras- und Krautflur bzw. einer Hecke aufgebaut.

Auf der Rückseite des Hauses Heisinger Straße Nr. 336 erstreckt sich eine Gartenbrache mit z.T. altem Baumbestand. Die wohl schon lange nicht mehr genutzte Fläche nimmt mittlerweile eher den Charakter eines Feldgehölzes ein.

Nordwestlich der Buschkampstraße liegt eine schmale Obstwiese, die von wenigen Apfel- und Kirschbäumen bestockt wird. Die Obstbäume und das mäßig intensive Grünland auf dem sie stocken, werden im Gegensatz zu der angrenzenden, wesentlich größeren Obstwiesenbrache noch bewirtschaftet.

Die Weideflächen werden von zwei „Ponyhöfen“ bewirtschaftet. Dies ist der Ponyhof Adams im Nordwesten und ein kleiner „Ponyhof“ bzw. Pferdestall im Südwesten des Planungsgebietes.

Der größere Ponyhof Adams hat mehrere Gebäude und Stallungen, die durch eine teils versiegelte, teils wassergebundene Fläche erschlossen werden. Zum Hofbereich gehören aber auch ein sandiger, vegetationsloser Abreitplatz sowie eine größere Gartenfläche. Etwas außerhalb der eigentlichen Hofanlage liegen mit einem Stall und einem Weideunterstand weitere Nebengebäude des Hofes. Der Zugang zu diesen Gebäuden ist durch Ziergehölze eingegrünt.

Der Pferdestall an der Ecke Buschkampstraße / Uhlenstraße beherbergt zur Zeit nur 2 Pferde. Der Komplex besteht aus einem Stall mit Unterstand und Futtertrog. Das dem Stall zugeordnete Umfeld ist als direkter Auslauf für die Pferde unversiegelt aber durch den Huftritt großflächig verdichtet und vegetationslos.

Siedlungsflächen

An die ausgedehnten Pferdeweiden des Planungsgebietes grenzt fast allseits die Wohnbebauung an. Im Südwesten sowie im Nordosten gehören auch die Nutzungstypen Einzel- und Reihenhausbebauung mit Garten bzw. mit Garten und z.T. altem Baumbestand zum Planungsgebiet.

Verkehrs- und Wirtschaftswege

Die versiegelten Straßen- und Wegeflächen der Heisinger Straße, der Uhlenstraße, der Buschkampstraße sowie dem Duvenkamp erschließen das Planungsgebiet.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Entlang der Heisinger Straße sollen auch dem Gebiet dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Deshalb wird die Art der baulichen Nutzung dort als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird auch der Bestand der vorhandenen Gaststätte an der Heisinger Straße 296 gesichert.

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

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude für das überwiegende Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die geplante Siedlungserweiterung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, das überwiegend von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt ist und stellt einen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an dieser Wohnform und entsprechenden Baulandes dar. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude wünschenswert. Erfahrungsgemäß wird die Option eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren in ca. 30% der Fälle vorgenommen (bei 100 Bauanträgen für Einfamilien-, Doppel- und untergeordnet Reihenhäusern werden in ca. 30 Fällen Einliegerwohnungen beantragt). Die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) wurden entsprechend in der Planung berücksichtigt.

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

Der städtebauliche Entwurf und der daraus entwickelte Bebauungsplanentwurf orientiert sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich an der dominierenden Bebauungsstruktur in Heisingen und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Es wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß § 17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Insbesondere im Hinblick auf eine verträgliche Höhenentwicklung in dem vorhandenen sensiblen Orts- und Landschaftsraum wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Vollgeschossen definiert. Zielsetzung ist, im Anschluss an die bestehende Bebauungsstruktur eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu ermöglichen.

Ergänzend wird mit der Einschränkung der Dachneigung für Sattel- und Pultdächer bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 45°, bei zweigeschossigen Gebäuden auf max. 35° die Gesamtgebäudehöhe reglementiert, um die Zielsetzung einer angepassten Bebauung und einer abgestimmten Höhenentwicklung der neuen Siedlungssilhouette gerecht zu werden.

Zudem sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen. Dies soll dazu führen, dass die Kellergeschosse nicht bis zur maximal zulässigen Höhe über die Geländeoberfläche hinausragen oder aber die gesamte Baumasse verringert wird. Mit dieser Festsetzung ist darüber hinaus gewährleistet, dass die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf die Geschossfläche angerechnet werden, um die Baumasse der Baukörper im Verhältnis zum Baugrundstück zu beschränken.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Damit wird insbesondere in Ergänzung der festgesetzten Höhen der baulichen Anlage die Zulässigkeit der Vollgeschosse in Verbindung mit der Ausnutzung der GRZ reglementiert und entspricht der o.g. städtebaulichen Zielsetzung.

1.2.4 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundstücksnutzung wird die zulässige Geschossfläche im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 an der Heisinger Straße erhöht. Es wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist; maximal jedoch bis zu einer GFZ von 1,2.

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

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der städtebaulichen Struktur der Umgebung angepasst, wird eine offene Bauweise vorgesehen. In den Wohngebieten um die Wohnhöfe sind lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung dieser Bereiche sicherzustellen.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im B-Planentwurf durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird durch die großzügige Festlegung eine hohe Flexibilität für die Entwicklung des Gebietes erreicht. Zur Unterstützung der Flexibilität des Plans ist die Überschreitung der Baugrenzen durch den Anbau von Wintergärten um einen Meter generell zulässig.

1.4 Flächen, die von jedweder Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zur Sicherung der Wendemöglichkeit eines dreiachsigen Müllfahrzeuges im Abschluss der südlichen Erschließungsstraße ist die Freihaltung der Überhangfläche gemäß Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) von jedweder Bebauung (auch Zäune) erforderlich.

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

1.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Um die Aufenthaltsqualität der Freiflächen nicht durch untergeordnete Nebenanlagen zu beeinträchtigen und einer weiterer Versiegelung des Plangebietes entgegenzuwirken, schränkt der Bebauungsplanentwurf die Größe und die Lage von Gartenhäusern und Geräteschuppen sowie die Höhe fester Einfriedungen auf den privaten Grundstücksflächen ein.

1.5.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen getroffen worden.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze in den Vorgärten im Bereich der Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 u. 22 BauGB)

1.6.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll über das vorhandene Straßennetz - Heisinger Straße und Uhlenstraße - erfolgen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen der inneren Erschließung werden, mit Ausnahme des Einfahrtbereiches (rd. 65 m) an der Heisinger Straße, als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, um die besondere Charakteristik des geplanten Quartiers mit einer hohen Aufenthalts- und Wohnqualität zu sichern. In den durchgängigen Straßenverbindungen sind aus Sicherheitsgründen optisch keine Wohnhöfe mit einheitlicher Pflasterung vorgesehen. Daher ist jenseits der Fahrgassen mit einer Breite von 5,5 m in diesen Bereichen eine andere Pflasterung zwingend erforderlich. Darüber hinaus wird die Fahrgasse durch Entwässerungsrinnen abgegrenzt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den einzelnen Baugebieten ausreichend öffentliche Parkplätze für Besucher festgesetzt. Insgesamt werden ca. 40 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Auch unter Berücksichtigung eines Anteils von Einliegerwohnungen von 30% bei Einfamilienhäusern ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von rd. einem Besucherparkplatz je vier Wohneinheiten.

Weitere im Bebauungsplanentwurf nicht abgegrenzte Parkplätze sind innerhalb der Ausführungsplanung in den Verkehrsflächen zu integrieren.

Zur fußläufigen Durchquerung und Anbindung des Plangebietes an das Umfeld sind einige Fußwegeverbindungen in den Baugebieten geplant. Der B-Planentwurf setzt daher an verschiedenen Stellen öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrbereich fest.

Der festgesetzte Fußgänger- und Radfahrbereich im Übergang von der neuen südlichen Erschließungsstraße in den Duvenkamp ist gleichzeitig als Notüberfahrt vorgesehen. Die dafür erforderlichen Radien und Querschnitte werden entsprechend festgesetzt.

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

Die Erschließung der vorhandenen Stellplätze (Garagen) südlich des Plangebietes zwischen Duvenkamp und Hemsingskotten ist nur über den Duvenkamp und weiter über einen Teil des Flurstücks 816 (Gemarkung Heisingen, Flur 1) gesichert. Der Bebauungsplanentwurf setzt deshalb Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger fest.

Auch die Erschließung des Grundstückes Uhlenstraße 88 (Gemarkung Heisingen, Flur 1, Flurstück 871) ist nur über einen Teil des Flurstücks 816 (Gemarkung

Heisingen, Flur 1) gesichert. Der Bebauungsplanentwurf setzt deshalb Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger fest.

Der Einfahrtsbereich der heutigen Buschkampstraße zur Heisinger Straße dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Die Buschkampstraße wird durch den Bebauungsplan in die öffentliche Grünfläche integriert und soll als Fuß- und Radweg genutzt werden. Um die Erschließung der Grundstücke Heisinger Straße 336 und 338 zu sichern, wird für den erforderlichen Bereich der heutigen Buschkampstraße ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

1.6.3 Gemeinschaftsanlagen Müllbehälterstandplätze (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Müllbehälter sollen generell auf den Privatgrundstücken stehen. Lediglich am Tag der Leerung sind sie aus den Wohnhöfen in die vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen Müllbehälterstandplätze zu bringen, da ein Müllfahrzeug die Wohnhöfe nicht anfahren und nicht wenden kann. Zur Sicherstellung einer geordneten Entsorgung werden diese Gemeinschaftsanlagen im Plan festgesetzt und den einzelnen Baufenstern zugeordnet.

1.7 Natur und Landschaft

1.7.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der geplante Grünzug soll eine Funktion im Biotopverbund mit den angrenzenden Waldflächen entlang der Buschkampstraße übernehmen und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Wichtig ist auch die Funktion des Grünzugs als städtebauliches Gestaltungselement für die geplante Siedlung (siehe 2.4). Die öffentliche Grünanlage wird nicht nur den Bewohnern der Siedlung, sondern auch der Allgemeinheit (im Gegensatz zum Status quo) zugänglich sein. Von daher übernimmt sie auch eine wichtige Funktion für die Naherholung.

Die öffentliche Grünanlage soll fachgerecht und vollständig begrünt und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich bepflanzt werden und dauerhaft erhalten bleiben.

Gemäß Flächennutzungsplan und Spielplatzentwicklungsplan ist im Plangebiet ein Spielbereich Typ B (beinhaltet einen Spielplatz Typ C) mit einer Bruttospielfläche von 1.400 m² vorgesehen. Er ist im Sinne von § 9 Abs. 2 BauO NRW ein geeigneter öffentlicher Spielplatz und den im Plangebiet zu schaffenden Wohngebäuden zugeordnet.

Die öffentliche Grünfläche wird ihrer Hauptfunktion nach mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt.

1.7.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Linden vor der bestehenden Gaststätte an der Heisinger Straße 296 zählen zum schützenswerten Vegetationsbestand im Plangebiet und sollen erhalten bleiben. Sie sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Essen nicht ausreichend in ihrem Bestand geschützt, so dass sie im Plan zur Erhaltung festgesetzt werden.

Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Diese Festsetzung dient u.a. dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermindern und den Abfluss des Niederschlagswassers zu verzögern.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. Auch diese Festsetzung dient u.a. dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermindern.

1.8 Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Mittelungspegel I_m tags dB(A)	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. $R'_{w,res}$ dB(A)
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Die übrigen auftretenden Überschreitungen machen den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Nach der gültigen Energieeinsparverordnung sind jedoch bereits Fenster vorzusehen, die eine entsprechende Schallschutzklasse aufweisen. Auf eine weitergehende Festsetzung hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzklassen kann daher verzichtet werden.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

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

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

Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Die Festsetzungen stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

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

Zur Wahrung eines ansprechenden und offenen Erscheinungsbildes der geplanten Siedlung ist die Gestaltung der Einfriedungen eingeschränkt worden.

2.1.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 Nr. 1 Bau O NRW)

Die Beschränkung auf Pult- und Satteldächer und die Begrenzung der Dachneigung (max. 45° bei einem Vollgeschoss, max. 35° bei zwei Vollgeschossen) gewährleisten neben einer geordneten Höhenentwicklung ebenso ein Einfügen der Dachformen in die Umgebung. Der Dachausbau durch Gauben wird eingeschränkt, um eine ansprechende Gestaltung der Dachflächen zu gewährleisten.

Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Einschränkungen zur Verwendung diverser Hauptmaterialien für die Fassaden der Gebäude definieren innerhalb des Plangebietes einen gemeinsamen Formen- und Materialkanon, der aber noch Freiräume für die individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude gewährleistet.

3. Kennzeichnungen

3.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen tiefen, oberflächennahen und tagesnahen Bergbaus.

Im gesamten Planbereich ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

3.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus einem Gutachten des Umweltamtes der Stadt Essen wurde ein Teilbereich des Verfahrengbietes als vorläufige Verdachtsfläche unter der Ordnungs-Nr. 6.749 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst.

Die Auswertung von historischem und topografischem Kartenmaterial ergab Hinweise auf eine frühere Wohnbebauung –teils unterkellert- und den ehemaligen Verlauf der Straße Duvenkamp.

Die Felduntersuchungen zeigten, dass in Teilbereichen des Verfahrengbietes eine heterogene Anschüttung vorhanden ist, die bis zu 3,4m mächtig ist. Aufgrund der Ergebnisse der chemischen Untersuchung ist das Anschüttungsmaterial in einigen Bereichen nicht für eine Wohnbebauung bzw. für das Nutzungsszenario „Wohngärten“ geeignet.

Es ist sicher zu stellen, dass in den fraglichen Bereichen unbelasteter Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,6m ansteht, der den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entspricht. Diese Anforderung wurde durch die Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Durchführung der Arbeiten ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Details sind in den nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Das Denkmalensemble an der Heisinger Straße 338 ist nachrichtlich übernommen. Es ist in seinem Bestand nach dem Denkmalrecht des Landes NRW geschützt; eine durch Bauantrag beantragte Erweiterung wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Die Baugrenzen werden jedoch so festgesetzt, dass nach einem Abgang des Denkmalensembles durch Brand oder andere außergewöhnliche Ereignisse eine zeitgemäße Bebauung des Grundstücks möglich wäre.

Südlich der Buschkampstraße befindet sich eine geologische / bergbauliche Störzone. Die Lage wurde aus dem Bebauungsplan 22/69 „Heisingen, Teilbereich: Am Duvenkamp“ übernommen. Ein Gutachten der ibg Bochum vom August 2005 (Überprüfung der bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und Stellungnahme zur Dauerstandsicherheit, hier: Bergbaustörzone „Sutan-Überschiebung“) kommt zu dem Ergebnis, dass die Dauerstandsicherheit der Geländeoberfläche im Bereich des Bebauungsplans gegeben ist. Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Hinweise

5.1 Städtische Satzungen

5.1.1 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.Juli 2001" zuletzt geändert durch Satzung vom 06. Oktober 2005.

5.1.2 Spielplatzsatzung

Für Spielflächen, die gem. § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW 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).

5.1.3 Entwässerungssatzung

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11.11.1992 in der Fassung vom 08.12.1997 grundsätzlich nicht zulässig.

5.2 Gutachten

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

- Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und zur Standsicherheit der Geländeoberfläche (Gefährdungsabschätzung) – Grundstücke „Am Buschkamp“, nordwestlich der Straße „Duvenkamp“ in Essen– Heisingen vom 19.02.2002, Deutsche Montantechnologie GmbH (DMT), Essen
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Planung und Landschaft, Essen vom März 2006

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Duvenkamp/ Hemsingskotten“, Tiefbauamt der Stadt Essen, November 2002
- Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.03.2003 „Baugrundverhältnisse, Schadstoffsituation, Versickerungseignung“
- Überprüfung der bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und Stellungnahme zur Dauerstandsicherheit, hier: Bergbaustörzone „Sutan-Überschiebung“, ibg, Bochum, August 2005

5.3 Umgang mit Bodendenkmälern

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

5.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 18.03.2003 („Baugrundverhältnisse, Schadstoffsituation, Versickerungseignung“) aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

Um den abflusswirksamen Flächenanteil zu reduzieren, sollen konstruktive Maßnahmen wie flache Mulden, Teiche etc zum Einsatz kommen. Sie werden jedoch nicht im Plan verortet bzw. festgesetzt, um den besonderen Bedürfnissen des Einzelfalls auf den zu bildenden Baugrundstücken Rechnung tragen zu können.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (z.B. Pultdach) der Wohngebäude sind möglichst zu begrünen, um auch hier einen Rückhalteeffekt zu erzielen.

Um Einleitungsmengen so gering wie möglich zu halten bzw. um das von den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser verzögert abzuleiten, sollten öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, offene Stellplätze, Zufahrten und Wege so hergestellt werden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 (gem. ATV-DVWK-Merkblatt M153, Pflaster mit offenen Fugen) nicht überschritten wird.

5.5 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushub ist zu verhindern.

5.6 Entsorgung/Verwertung

Es wurden Schadstoffbelastungen in Teilbereichen des Geländes festgestellt.

Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Bodenaushubmaterial und Bauschutt wird aus Sicht der UAWB folgende Stellungnahmen abgegeben:

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen (z.B. Bauschutt) oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (z.B. kontaminierte Böden) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Ordnungsamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens 32-3-3.2/3023/02 nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt im späteren Baugenehmigungsverfahren.

5.7 Bebauung in Waldnähe

Da Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald südwestlich der Uhlenstraße entfernt liegen, sind die Bestimmungen des § 43 der Landesbauordnung NRW zu beachten.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	6,6	ha
Reines Wohngebiet (WR)	4,2	ha
Allgemeines Wohngebiet	0,5	ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,2	ha
Öffentliche Grünflächen	0,7	ha
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,1	ha

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Planungsvorhaben sieht eine hochwertige aufgelockerte Bebauung mit etwa 120 Wohneinheiten vorwiegend in freistehenden zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern, in kleinen Gruppen auch Reihenhäusern vor.

Teile des schützenswerten Vegetationsbestandes (die Linden vor der bestehenden Gaststätte an der Heisinger Straße 296 sowie die zwei Platanen und zwei Rosskastanien im Norden an der Buschkampstraße) werden konzeptionell in der Planung berücksichtigt.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt durch verkehrsberuhigte Straßen mit Anbindung an die Heisinger Straße und die Uhlenstraße. Die von Süden angrenzenden Stichstraßen Duvenkamp und Hemsingskotten werden nur als Fuß- und Radwege-Verbindungen in das Planungsgebiet fortgeführt.

Im Hinblick auf die grünordnerischen Belange wird entlang der vorhandenen Wegeverbindung Buschkampstraße ein Südwest-Nordost orientierter Grünzug mit integriertem Spielplatz Typ B entwickelt.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6,6 ha.

Es sind im wesentlichen die Festsetzungen „Reines Wohngebiet“, „Allgemeines Wohngebiet“ jeweils mit den Ausnutzungswerten GRZ 0,4 und GFZ 0,8 sowie „Öffentliche Grünfläche“ u.a. mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ vorgesehen.

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

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Naturraumes „Ruhrtal“, der mit weiteren Einheiten zur naturräumlichen Haupteinheit Bergisch-Sauerländisches Unterland zusammengefasst wird.

Das Planungsgebiet liegt auf der leicht nach Süden geneigten Kuppe des Schellenberger Waldes. Das Gebiet zeichnet sich durch seine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche aus, die in erster Linie als Weidefläche von einem Ponyhof bewirtschaftet wird.

Die mäßig intensiv bis z.T. unterweideten Grünlandflächen werden durch einen kleinräumigen Wechsel von Pferdeweide-, Ruderal- und Gehölzbeständen charakterisiert, die mit angrenzenden Gartenflächen und Obstwiesen ein strukturreiches, kleinräumiges Mosaik bilden.

Die Fläche wird umgeben im Norden – jenseits der Heisinger Straße – vom Naturschutzgebiet „Schellenberger Wald“ und im Südwesten vom

Landschaftsschutzgebiet „Baldeneyer Ruhrhang“. Im Norden und Osten schließt sich von der Heisinger Straße sowie im Süden vom Duvenkamp und Hemsingskotten Wohnbebauung an.

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

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen

Durch die geplante Wohnbebauung wird der im Plangebiet ansässige Ponyhof verdrängt. Eine bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Genehmigung für den Betrieb besteht nicht, die Nutzung wird lediglich geduldet. Der Eigentümer der Pachtfläche bemüht sich derzeit um geeignete Ersatzflächen zur Verlagerung des Ponyhofes.

3.1.2 Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Es liegen keine Beeinträchtigungen durch Lärm, Schadstoffimmissionen oder sonstige Immissionen vor.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Der Planungsraum ist durch fünf Nutzungstypen (Gehölze, Grünland, anthropogene Biotope, Siedlungsflächen, Verkehrs- und Wirtschaftswege) geprägt.

Es handelt sich dabei um Biotoptypen von sehr geringer bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insbesondere Biotope vom Typ Grünland (Fettweiden z.T. mit altem Baumbestand) sowie die Obstwiesenbrache zählen hierbei zu den höherwertigen Biotoptypen.

Das Planungsvorhaben erfordert eine weitgehende Beseitigung der vorhandenen Biotopbestände. 8 prägende Einzelbäume können jedoch erhalten bleiben.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Eingriffe:

- Verlust von Biotoptypen sehr geringer bis hoher Bedeutung
- Verlust von Gehölzen
- Lebensraumverlust für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten
- Verringerung der Freiraumqualität durch Biotopverlust
- Veränderung des Landschaftsbildes und der Geländeform
- Verlust des Teillebensraumes für Wald bewohnende Arten

Insgesamt gesehen ergeben sich für diese Schutzgüter erhebliche Beeinträchtigungen.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

- Erhalt der besonders wertvollen Vegetationselemente, insbesondere älterer, prägender Einzelbäume
- Ausweisung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen
- Begrünung der Flachdächer von Garagen
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder - insbesondere im Südwesten - zur Förderung von Wechselbeziehungen

Für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen stehen folgende Flächen zur Verfügung:

- Für die Eingriffe auf den städtischen Flächen des Baugebietes und dem Streubesitz stehen aus dem „Ersatzflächenpool“ der Stadt Essen ein noch nicht gebundener oder reservierter Teil einer Fläche in Burgaltendorf (Vaestestraße / Im Vaeste – Nr. P 48.18) sowie eine weitere Fläche in Essen-Horst (In der Lake – Nr. P 46.08) zur Verfügung, auf denen der benötigten Ausgleichsumfang realisiert werden kann. (Lagepläne der Ausgleichsflächen siehe Anlage)
- Die Eingriffe auf den Flächen des Großeigentümers werden durch Ausgleichsflächen kompensiert werden, die in dessen Besitz liegen (Lagepläne der Ausgleichsflächen siehe Anlage). Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich wird durch den städtischen Ausgleichsflächenpool gedeckt. Zur Refinanzierung der der Stadt Essen entstandenen Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Großeigentümer geschlossen.

Die Ausgleichsflächen aus dem Ersatzflächenpool sind dem Bebauungsplan eindeutig zugeordnet. Die Ausgleichsflächen im Privatbesitz sind durch die Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert worden.

3.2.2 Schutzflächen

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzflächen.

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Eingriffe:

- Verlust einer innerstädtischen „Grünfläche“.
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- Verlust der bisherigen Blickbeziehungen von den angrenzenden Wegeverbindungen. Es verbleibt die Südwest-Nordost orientierte Blickbeziehung entlang der Buschkampstraße.

Die wesentlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Erhalt von älteren, prägenden Einzelbäumen
- Erhalt von Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten
- Schaffung eines durchgehenden Grünzuges
- dem Orts- und Landschaftsraum angepasste Baugestaltung durch kleine Gebäudekomplexe, Gebäudetypologie sowie angemessene Höhenentwicklung der Bebauung

3.2.4 Grünflächen und Erholung

Aufgrund der vorhandenen Blickbeziehungen sowie des stark gegliederten Landschaftsbildes tragen die Flächen des Plangebietes und seines unmittelbaren Umfeldes zur Qualität der landschaftsgebundenen Erholung in Natur und Landschaft bei.

Dagegen hat die Fläche des Plangebietes nur bedingt Qualitäten für die aktive Erholung. Die Grünfläche wird nur durch die Buschkampstraße erschlossen und ist nicht allseits öffentlich zugänglich, da sie als Pferdeweide genutzt wird. Der derzeitige offen wirkende Charakter wird von einer Wohnbebauung abgelöst und damit überformt.

Die Fläche hat auch künftig aufgrund der geplanten Wohnnutzung mit zugeordneten Gärten und des Erhalts der Buschkampstraße innerhalb des geplanten Grünzuges vorrangig eine Bedeutung für die wohnumfeldbezogene Erholung der zukünftigen Bewohner. Für die aktive Kurzzeit- und Feierabenderholung der Anwohner umliegender Bereiche hat die Fläche einschließlich des Spielplatzes auch nach der Bebauung eine entsprechende Bedeutung. Durch die Anlage fußläufiger Wegeverbindungen wird die Anbindung der Siedlungseinheiten untereinander, mit dem umliegenden Freiraum und mit dem vorhandenen Siedlungsgefüge optimiert.

3.3 Schutzgut Boden

Im Hinblick auf den Naturhaushaltsfaktor Boden treten keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung auf, wie z.B. seltene Bodentypen, kulturhistorisch bedeutsame Böden oder Extremstandorte.

Ein Teil des Plangebiets ist neuerdings im Altlastenkataster als vorläufige Verdachtsfläche unter der Ordnungs-Nr. 6.749 erfasst.

Durch die Versiegelung von Böden kommt es zum Verlust von bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen.

Durch Bodenabtrag und Abgrabungen im Bereich der Wohngebäude, Garagen, Straßen und Wegen erfolgt ein Eingriff in bzw. der Verlust von natürlichen bzw. Kulturböden. In der direkten Umgebung der Gebäudeflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Verdichtung und Befestigung zu rechnen. Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Flächen und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt.

Die wesentlichen Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten:

- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen etc. und Festsetzung von Grünflächen, somit Erhalt vorhandener Bodenstrukturen
- Anpassung der Bebauung an den vorhandenen Geländeverlauf, somit Vermeidung großflächiger Aufschüttungen und Abgrabungen
- Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sieht die Planung die Verwendung von Oberflächen- und Unterbaumaterialien vor, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.
- Vermeidung von Bodenkontamination und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Die Bodenarbeiten erfolgen gemäß § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, DIN 18300: Erdarbeiten und DIN 18915: Bodenarbeiten.
- Der Boden wird im Bereich von baubedingten Verdichtungen wieder aufgelockert.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Hinblick auf den Naturhaushaltsfaktor Wasser treten keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung auf, wie z.B. Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägte Oberflächengewässer.

Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Durch die Versiegelung von Böden kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen.

Als wesentliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung innerhalb der Baufelder, Anlage und Erhalt von Grünflächen
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

3.5 Schutzgut Luft

Durch die unmittelbare Nähe zum Schellenberger Wald besteht Kontakt zu einem großflächigen Frischluftentstehungsgebiet.

Durch das Vorhaben ergibt sich folgender Eingriff:

- Durch die Inanspruchnahme der Pferdeweiden geht ein lokales Kaltluftentstehungsgebiet verloren, das derzeit in angrenzenden Gebieten zu einer Abkühlung sowie einem Abbau bioklimatischer Belastungen beitragen kann.
- Infolge der neuen Wohnbebauung werden sich lokal die Abgasemissionen (Heizungsfeuerung, Individualverkehr u.a.) erhöhen.

Zur Vermeidung, Verminderung Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Minderung bodennaher Emissionen durch Umsetzung der neuen Energieeinsparverordnung
- Gute Durchlüftung durch Begrenzung der Gebäudehöhen
- Erhalt einer kleinklimatisch wirksamen Grünfläche in Südwest-Nordost-Erstreckung
- Erhalt/Anlage von Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Begrünung der Flachdächer von Garagen

3.6 Schutzgut Klima

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

- Verlust von Flächen, denen eine Funktion hinsichtlich der Produktion von Frisch- und Kaltluft zukommt, die jedoch keinen lufthygienisch-klimatischen Ausgleich belasteter Flächen bewirkt.
- Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Verlust von Freiflächen und damit Verdunstungsflächen sowie lokale Erwärmung durch die geplante

Bebauung und der sich daraus ergebenden Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen sowie der Zufahrten und Zuwegungen

Zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Dachbegrünung der Nebenanlagen
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Anlage eines zentralen Grünzuges im Plangebiet

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das vorhandene denkmalgeschützte Ensemble an der Heisinger Straße 338 ist über den baurechtlichen Bestandsschutz gesichert. Es wird unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der Heisinger Straße und des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet so weit als möglich berücksichtigt.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen und bietet auf Grund der guten Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes.

Es wurden keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten geprüft.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

<p>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</p> <p>Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 120 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern davon entlang der Heisinger Straße ca. 20 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern am Rande des Stadtteils Heisingen</p> <p>Gesamtgröße des Verfahrensgebietes: ca. 6,6 ha</p>	
<p>Beschreibung der Umwelt:</p> <p>Das Planungsgebiet liegt auf der leicht nach Süden geneigten Kuppe des Schellenberger Waldes.</p> <p>Es zeichnet sich durch seine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche aus, die in erster Linie als Pferdeweidefläche genutzt wird.</p> <p>Die mäßig intensiv bis z.T. unterweideten Grünlandflächen werden durch einen kleinräumigen Wechsel von Pferdeweide-, Ruderal- und Gehölzbeständen charakterisiert, die mit angrenzenden Gartenflächen und Obstwiesen ein strukturreiches, kleinräumiges Mosaik bilden.</p> <p>Der Planungsraum ist im Wesentlichen durch fünf Biotoptypen geprägt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölze, - Grünland - anthropogene Biotope - Siedlungsflächen - Verkehrs- und Wirtschaftswege. <p>Die Fläche wird umgeben im Norden – jenseits der Heisinger Straße – vom Naturschutzgebiet „Schellenberger Wald“ und im Südwesten vom Landschaftsschutzgebiet „Baldeneyer Ruhrhang“. Im Norden und Osten schließt sich von der Heisinger Straße sowie im Süden vom Duvenkamp und Hemsingskotten Wohnbebauung an.</p>	
<p>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</p>	
<p>Schutzgüter</p>	<p>Kurzerläuterung</p>
<p>1. Schutzgut Mensch</p>	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hausgärten auf einer potentiellen Altlast - Verdrängung des Ponyhof Adams <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erkundung, Sicherung und Sanierung der potentiellen Altlast im Zuge der Bebauung - Suche nach einem Alternativstandort

<p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verlust einer innerstädtischen Grünfläche- Verlust von Biotoptypen sehr geringer bis hoher Bedeutung- Verlust von Gehölzen- Lebensraumverlust für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten- Verringerung der Freiraumqualität durch Biotopverlust- Veränderung der Landschaft / Geländeform- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes- Verlust von Blickbeziehungen <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erhalt der besonders wertvollen Vegetationselemente, insbesondere älterer, prägender Einzelbäume- Ausweisung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen- Begrünung der Flachdächer von Garagen- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur Förderung von Wechselbeziehungen- Schaffung eines durchgehenden Grünzuges- dem Orts- und Landschaftsraum angepasste Baugestaltung durch kleine Gebäudekomplexe, Gebäudetypologie und angemessene Gebäudehöhen <p>Die Kompensationsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Für die Eingriffe auf den städtischen Flächen des Baugebietes stehen aus dem „Ersatzflächenpool“ der Stadt Essen ein noch nicht gebundener oder reservierter Teil einer Fläche in Burgaltendorf (Vaestestraße / Im Vaeste-Nr. P 48.18) sowie eine weitere Fläche in Essen-Horst (In der Lake-Nr. P 46.08) zur Verfügung, auf denen der benötigte Ausgleichsumfang realisiert werden kann.- Die Eingriffe auf den Flächen des Großeigentümers werden durch Ausgleichsflächen kompensiert, die in dessen Besitz liegen und aus dem städtischen Ausgleichflächenpool.
---	---

<p>3. Schutzgut Boden</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vernichtung von natürlichen und Kulturböden und deren Produktions- und Regelungsfunktionen sowie ihrer / Leistungsfähigkeit, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu dienen - Verlust versickerungsfähiger Flächen und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt - Bodenverdichtung während der Bauzeit auch im Bereich zu erhaltender Freiflächen <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen etc. und Festsetzung von Grünflächen, somit Erhalt vorhandener Bodenstrukturen - Anpassung der Bebauung an den vorhandenen Geländeverlauf, somit Vermeidung großflächiger Aufschüttungen und Abgrabungen - Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege - Fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915, 18917, 18300
<p>4. Schutzgut Wasser</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung von Flächen <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung innerhalb der Baufelder, Anlage von Grünflächen - Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege
<p>5. Schutzgut Luft</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Inanspruchnahme der Pferdeweiden geht ein lokales Kaltluftentstehungsgebiet

	<p>verloren, das derzeit in angrenzenden Gebieten zu einer Abkühlung sowie einem Abbau bioklimatischer Belastungen beitragen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Infolge der neuen Wohnbebauung werden sich lokal die Abgasemissionen (Heizungsfeuerung, Individualverkehr u.a.) erhöhen. <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minderung bodennaher Emissionen durch Umsetzung der neuen Energieeinsparverordnung - Gute Durchlüftung durch Begrenzung der Gebäudehöhen - Erhalt einer kleinklimatisch wirksamen Grünfläche in Südwest-Nordost-Erstreckung - Erhalt/Anlage von Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten - Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Begrünung der Flachdächer von Garagen
<p>6. Schutzgut Klima</p>	<p>Beeinträchtigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Freiflächen zur Produktion von Frisch- und Kaltluft - Reduzierung des Freiflächenanteils und damit Verdunstungsflächen - Erwärmung/Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen sowie der Zufahrten und Zuwegungen <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung der Nebenanlagen - Begrenzung der Gebäudehöhen - Begrenzung des Versiegelungsgrades - Anlage eines zentralen Grünzuges
<p>7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Beeinträchtigungen: Keine</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus, gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Es wurden keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten geprüft.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Die Ziele der Planung entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Essen.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Duvenkamp / Hemsingskotten“ gelten die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

Insbesondere der rechtskräftige Bebauungsplan „Heisingen, Teilbereich Am Duvenkamp“, Nr.22/69 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Duvenkamp / Hemsingskotten“ außer Kraft gesetzt.

X. Bodenordnung

Das gesetzliche Umlegungsverfahren ist am 03.03.2006 eingeleitet worden.

XI. Kosten und Finanzierung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten für erforderliche Arbeiten Dritter wurden gemäß städtebaulichem Vertrag vom 22.02.2002 zu 60 % durch eine Eigentümergemeinschaft übernommen. 40 % der Kosten trägt die Stadt Essen.

Die im Rahmen der Bebauungsplanumsetzung anfallenden Kosten für die Stadt Essen können durch den Verkauf von Baugrundstücken refinanziert werden.

Essen, 22.03.2006

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

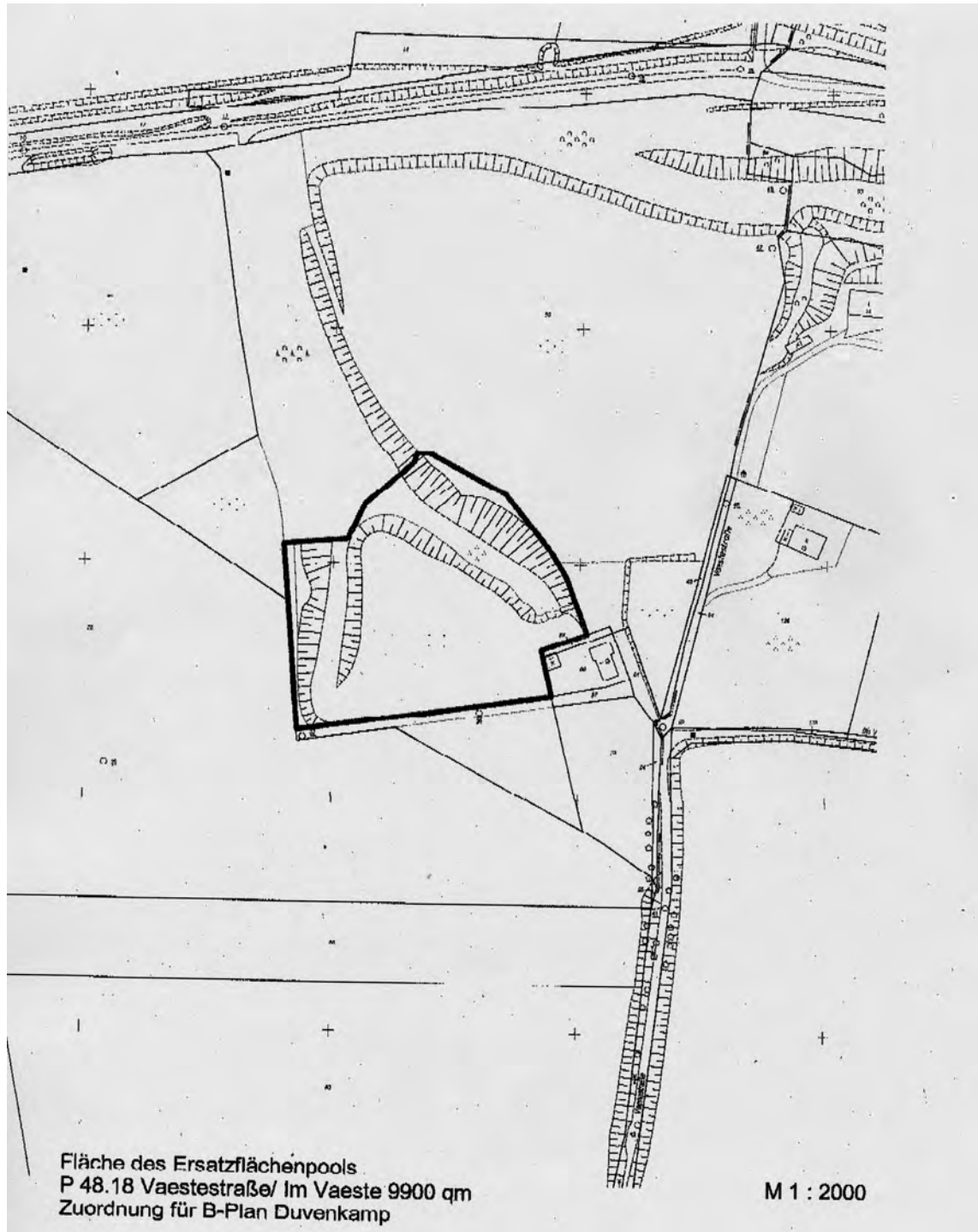
Geschäftsbereich
Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand 6B

XII. Anlagen

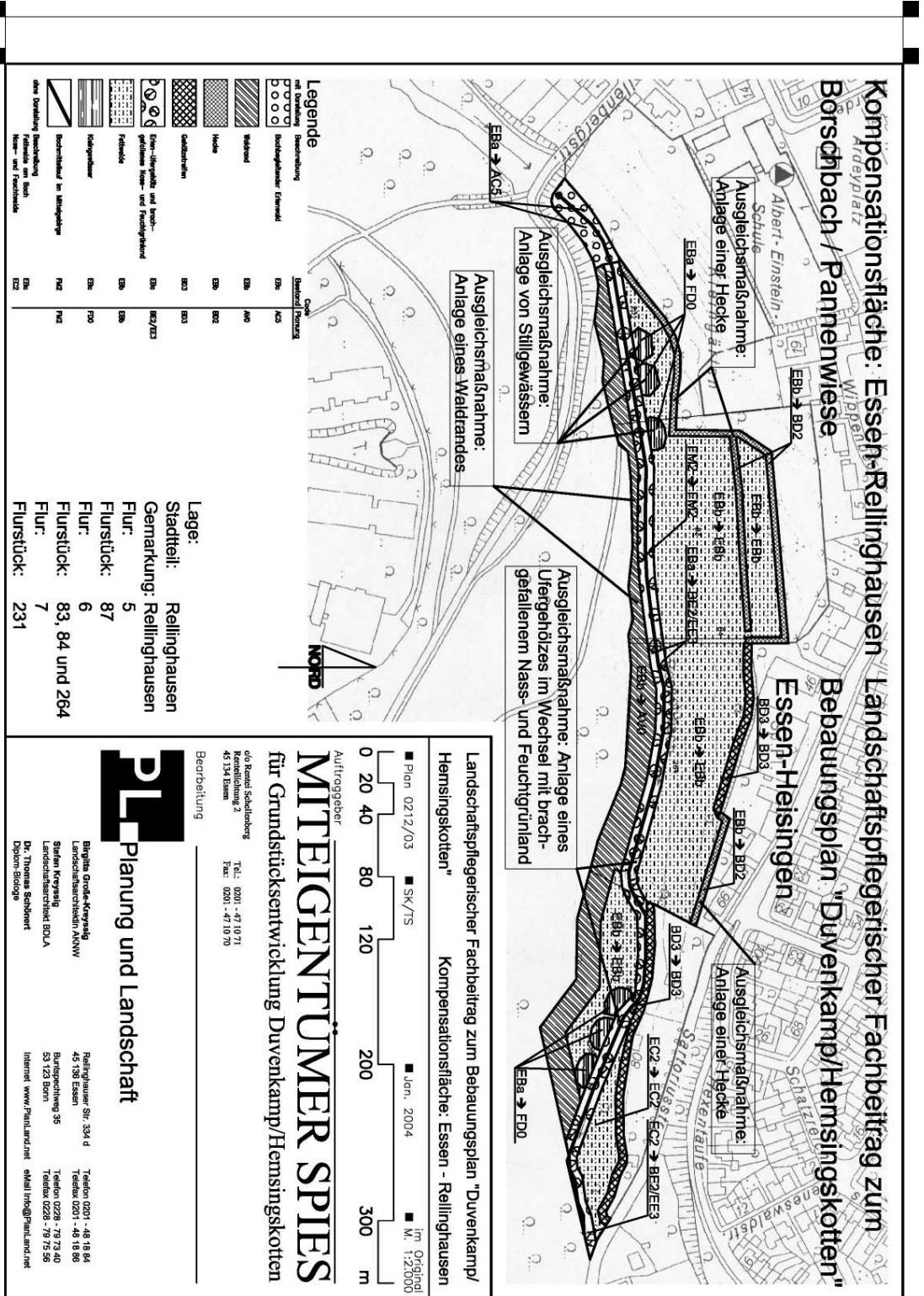
1. Lageplan der externen Ausgleichsfläche P 48.18 Vaestestraße/Im Vaeste (Essen-Burgaltendorf)



2. Lageplan der externen Ausgleichsfläche P 46.08 In der Lake (Essen-Horst)



3. Lageplan der externen Ausgleichsfläche Essen-Rellinghausen (südl. Sartoriusstr.)



4. Lageplan der externen Ausgleichsfläche Essen-Haarzopf (Im Siepken)

