

Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Nr. 3/02 „Wattenscheider Straße / Isinger Bach / Hochfeldstraße“

Stadtbezirk: VII

Stadtteil: Leithe

Begründung

Fassung vom 15.12.2003

gem. § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

**Be-Go Bauträgersgesellschaft Freiburger
Straße m.b.H.**

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtplanung und



**STADT
ESSEN**

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	6
III. Planungsrechtliche Situation	7
1. Landes- und Regionalplanung	7
2. Flächennutzungsplan	7
3. Bebauungspläne	7
4. Landschaftsplan	7
IV. Bestandsbeschreibung	8
1. Städtebauliche Situation	8
2. Verkehr	8
3. Infrastruktur	8
4. Entwässerung	8
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
6. Immissionsschutz	9
7. Bodenverunreinigungen	9
8. Bergbau	10
V. Planinhalte	11
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
1.1 Art der baulichen Nutzung	11
1.2 Maß der baulichen Nutzung	11

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	13
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	13
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
1.6 Natur und Landschaft	15
2. Landesrechtliche Festsetzungen	16
2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	16
3. Hinweise	18
3.1 Städtische Satzungen	18
3.2 Gutachten	18
3.3 Kampfmittel	19
3.4 Städtebauliche Verträge	19
VI. Städtebauliche Kenndaten	20
VII. Umweltbericht	21
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	21
2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	21
3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	22
3.1 Schutzgut Mensch	22
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	22
3.3 Schutzgut Boden	27
3.4 Schutzgut Wasser	27
3.5 Schutzgut Luft	28
3.6 Schutzgut Klima	29
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	30
5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	30

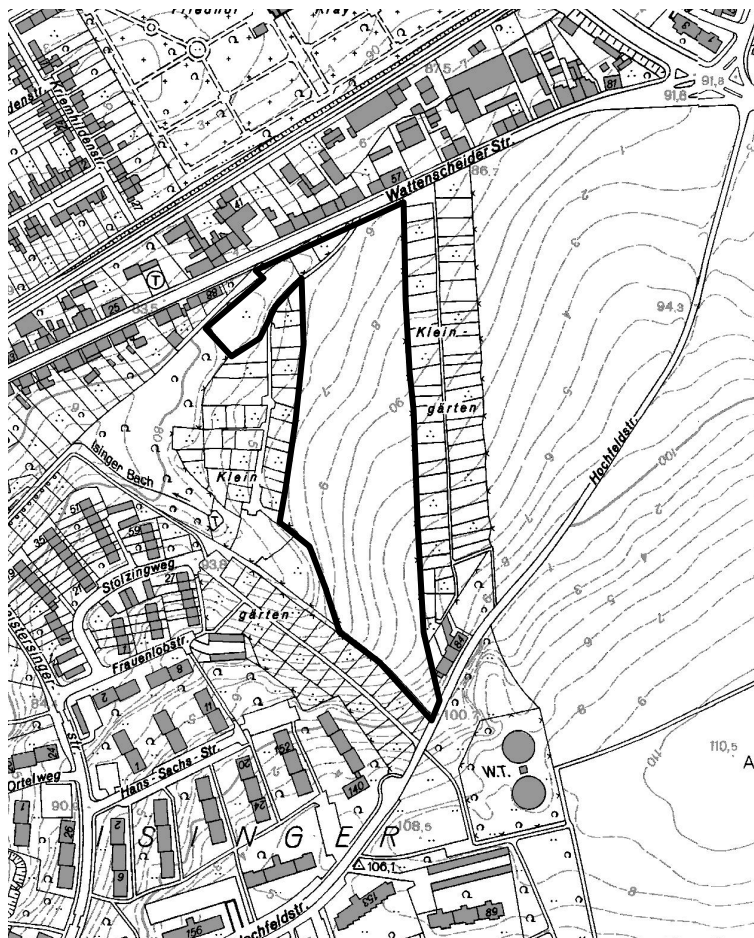
6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	30
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	36
IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	37
X. Kosten und Finanzierung	38

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wattenscheider Straße/ Hochfeldstraße befindet sich im Ortsteil Kray, Gemarkung Leithe. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 36, 37, 38, 39, 40, 41 und 173 (Flur 17) mit insgesamt ca. 3,6 ha.

Der Geltungsbereich wird in etwa begrenzt:
im Westen durch die Kleingartenanlage
im Norden durch die Wattenscheider Straße
im Osten durch Kleingartenanlage
im Süden durch die Hochfeldstraße

Lageplan



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Bedeutung einer Großstadt hängt unter anderem von der Höhe ihrer Einwohnerzahl ab. Der anhaltende Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre durch eine vom Sterbeüberhang gekennzeichnete Bevölkerungsentwicklung und der steigende Abwanderungstrend von Familien mit Kindern zum Eigenheimerwerb ins nähere Umfeld waren der Anlass, ein kommunales Wohnungsbauprogramm für Essen aufzustellen. Ein Ziel dieses vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt in seiner Sitzung am 05.07.2001 beschlossenen und im Januar 2003 aktualisierten Programms ist die Förderung der Eigentumsbildung zu finanzierbaren Kosten. Hierzu ist es erforderlich, innerhalb des gesamten Stadtgebietes geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

2. Entwicklungsziele

Die Analyse der städtebaulichen Situation und der Umweltsituation zeigt, dass das Plangebiet für Wohnungsbau in Betracht kommt.

Die Änderung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5/90 „Wattenscheider Straße / Hochfeldstraße“ kann seitens der Stadt Essen nicht in Aussicht gestellt werden. Andererseits besteht ein dringender Bedarf insbesondere an Einfamilienhäusern in Form von flächensparenden Reihenhäusern. Daher ist die Be-Go Bauträgersgesellschaft Freiburger Straße mbH willens mit der Stadt Essen einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abzuschließen und in der Lage, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Abstimmung mit der Stadt Essen aufzustellen und in vertraglich zu vereinbarenden Frist durchzuführen. Auf der Fläche sollen 87 Einfamilienhäuser in Form Doppelhäusern und Reihenhäusern entstehen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt im "Allgemeinen Siedlungsbereich".

Die Flächennutzungsplanänderung entspricht somit auch nach Aussage der Bezirksregierung in ihren Darstellungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie im wirksamen Gebietsentwicklungsplan dargestellt sind.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellt die Fläche als „Allgemeine Grün und Freifläche“ mit der Ergänzung „Dauerkleingärten“ dar. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

3. Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes Nr. 5/90 Wattenscheider Straße / Hochfeldstraße“. Dieser setzt für den betroffenen Bereich „Dauerkleingärten“ und „Grünanlage mit Jugendfarm“ fest. Diese Festsetzungen sind bisher nicht umgesetzt worden.

4. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen von 1992 schließt an die östlich angrenzende Kleingartenanlage an. Von hier erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet LSG 3.4.3. entlang der Stadtgrenzen zu Bochum und Gelsenkirchen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet verbindet die Bebauung zwischen der Wattenscheider Str. und der Hochfeldstraße. Es wird im Norden durch die Wattenscheider Str. und im Westen und Osten durch Kleingartenanlagen begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Hochfeldstraße. Die Wattenscheider Str. dient als Anbindung für die neue Stichstraße im Bebauungsgebiet. Die Hochfeldstraße ist nur fußläufig angebunden. Das Plangebiet unterliegt derzeit größtenteils einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (Getreideanbau).

2. Verkehr

Über die Wattenscheider Straße und die Kraye Straße, ist das Plangebiet verkehrlich an die Stadtteilzentren Essen-Steele und Essen-Kraye angeschlossen.

Durch ein Gutachten "Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Plangebietes an die Wattenscheider Straße" wurde nachgewiesen, dass die zukünftige Mehrbelastung von der Wattenscheider Straße aufgenommen werden kann.

3. Infrastruktur

Die öffentliche und private Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und sonstigen Einrichtungen ist gewährleistet. Kindergärten, Schulen, kirchliche sowie Sporteinrichtungen befinden sich im Umkreis von etwa 500 m.

4. Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das öffentliche Mischwasserkanalnetz der Wattenscheider Straße eingeleitet. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 51a LWG ist eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nachweislich nicht möglich (Bodengutachten vom

25.10.02). Das Niederschlagswasser soll daher in den vorhandenen Isinger Bach eingeleitet werden. Da die Einleitungsmenge sehr begrenzt ist, wird ein Regenwasser-Rückhaltekanal im Plangebiet vorgesehen. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt zur Zeit einer ackerbaulichen Nutzung. Der durch das Planungsvorhaben bedingte Eingriff ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (22.10.02) beschrieben und muss ausgeglichen werden.

6. Immissionsschutz

Gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen (KVR 1985) wird das Plangebiet dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet. Zu den charakteristischen klimaökologischen Eigenschaften der Freiflächen zählen große Temperatur- und Feuchteamplituden sowie Windoffenheit. Durch starke nächtliche Abkühlung tragen die Freiflächen zur Kaltluftentstehung und somit zum Temperatúrausgleich und zur Luftregeneration im angrenzenden städtischen Siedlungsbereich bei.

Das Plangebiet verliert durch die geplante Baumaßnahme seine stadtklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsbedeutung. Aufgrund seiner Stadtrandlage und der unmittelbaren räumlichen Vernetzung der geplanten Baufläche mit dem großflächig angrenzenden Klimaausgleichsräumen der Umgebung stellt dieser Verlust im geplanten Flächenumfang (ca.3,5%) jedoch ein nur insgesamt geringes Konfliktpotenzial dar.

7. Bodenverunreinigungen

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodenverunreinigungen vorhanden.

8. Bergbau

Die o. a. Baugrundstücke liegen im Bereich der Markscheide zwischen den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Bonifacius 3“ und „Katharina“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktfeld „Neu Essen“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Bonifacius 3“ und „Katharina“ ist die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die MAN AG, Steinbrinkstraße 170, in 46145 Oberhausen.

Nach Sichtung der vorhandenen Unterlagen durch die MAN AG ist im Bereich des Bauvorhabens kein untertägiger Eisenerzabbau umgegangen. Die Eisensteinabbaugebiete befinden sich mehrere Kilometer südwestlich des Grundstückes. Der Eisenerzabbau wurde vor über 120 Jahren eingestellt.

Laut Deutsche Steinkohle AG sind Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen für das Bauvorhaben nicht erforderlich.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das Plangebiet wird seiner Nutzung entsprechend als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude auf der einen Seite wünschenswert und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, in ca. 30 - 40 % der Fälle vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) entsprechend in der Planung berücksichtigt wurden.

Es sind zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Es wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß § 17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine

Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an kosten- und flächensparende Bauweise und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird aus dem Ziel einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum abgeleitet. Die Wohnhäuser sind in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, sodass die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung in hinreichendem Maße bestimmt ist.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Es wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die eine Verträglichkeit zwischen ausreichender Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an kosten- und flächensparende Bauweise und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Es wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

1.2.4 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen

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

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundstücksnutzung hinsichtlich der GRZ- und GFZ-Berechnung (Hausgruppen d.h. Reihenmittelhäuser mit relativ kleinem Grundstück), ist festgesetzt, dass gem. § 21a Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

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

1.3.1 Bauweise

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Ein städtebauliches Ziel ist eine aufgelockerte Baustruktur zu erhalten. Entsprechend wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Um eine flächensparende und kostengünstige Bauweise zu erzielen wird festgesetzt, dass nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig sind.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Durch die festgesetzten Baufenster ergibt sich eine ortsangepasste, im Übergangsbereich zum Freiraum aufgelockerte Baustruktur.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

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

1.4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 S.3 BauNVO)

Damit die Grundstücke nicht unnötig versiegelt werden, sind Gartenhäuser und Geräteschuppen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 m² je Baugrundstück und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

1.4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs.6 BauNVO)

Die erforderlichen privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken bzw. Garagenhöfen nachgewiesen. Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Stellplätze, Carports und Garagen auf bestimmte Flächen verwiesen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.5.1 Verkehrsflächen

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

Die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes dienen ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr und werden als verkehrsberuhigt festgesetzt. Sie sind so dimensioniert, dass öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl realisiert werden können.

Der Anschluss an die Straße Hochfeld ist nur fußläufig geplant. Aus diesem Grund wird der Bereich der Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Er ist so dimensioniert, dass er auch als Notzufahrt genutzt werden kann.

Im Übergang zur Wattenscheider Straße wird eine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um den südlichen Gehweg der Wattenscheider Straße realisieren zu können.

Der Einmündungsbereich (Planstraße/Wattenscheider Str.) wird gemäß Verkehrsgutachten mit Linksabbiegerspur und Querunginsel in der Wattenscheider Str. westlich der Einmündung gestaltet.

1.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Um auch den Mittelhäusern eine rückwärtige Anbindung zu ermöglichen (Mistweg) wird im Westen des Plangebietes eine Fläche als „Gehrecht zugunsten der Anlieger“ festgesetzt.

Die technische Erschließung der Zufahrten für die Garagenhöfe wird über die Festsetzung „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger“ erreicht. Die Erreichbarkeit für die Garageneigentümer wird über ein „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger“ sichergestellt.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage. Um deren Erschließung zu sichern wird die Zuwegung von der geplanten Straße mit einem „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger“ und „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger“ belastet.

Des Weiteren soll über diesen Weg auch die angrenzende öffentliche Grünanlage erschlossen werden, sodass der Weg auch mit einem „Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ belastet wird.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Öffentliche und Private Grünflächen

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

Im Norden und Süden des Plangebietes werden Flächen als private Grünfläche festgesetzt, und bilden einen grünen Eingang in die neue Siedlung.

Des Weiteren wird eine Fläche in der Mitte des Plangebietes als private Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt, um eine adäquate Spielmöglichkeit für Kinder sicherzustellen.

Im nordwestlichen Bereich wird eine Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der ein Teil des Landschaftsausgleiches erfolgen wird.

Da die öffentlichen Grünflächen langfristig mit Wegen erschlossen werden sollen, erhält die öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“.

1.6.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

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

Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen, um möglichst viel Oberflächenwasser zurückzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 5 cm betragen.

1.6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll der größte Teil des notwendigen Landschaftsausgleiches gemäß des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, realisiert werden. Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird nach erfolgtem Ausbau der Stadt übergeben.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Um das Ziel, einen durchgrüntem und gestalterisch ansprechenden Straßenraum zu erreichen, werden für die Vorgartenflächen und die Standplätze der Abfallbehälter Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die neuen Grundstücke werden einzeln veräußert und sukzessive bebaut. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die Gebäude gestalterisch zusammenpassen

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

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten (ein Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks).

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 44 Grad zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Firstrichtungen auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Satteldächer sind nur symmetrisch und gleichhüftig zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

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 die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

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

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 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 und eine Höhe von 2,00 m ausgenommen.

2.2 Niederschlagswasserbeseitigung § 51a LWG

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 51a LWG, ist eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen. Eine Versickerung ist im Plangebiet nachweislich nicht möglich. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist daher über ein Trennsystem gedrosselt in den Bachlauf „Isinger Feld“ einzuleiten.

3. Hinweise

3.1 Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 6.7.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.7.2001)

Für Spielflächen, die gem. § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW bereitzustellen 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 10.10.1997)

3.2 Gutachten

Verkehrstechnische Untersuchung: „Anbindung des Erschließungsgebietes an die Wattenscheider Straße“ (Mai 2002)

Ing.-Büro Rolf Nowack Schützenstraße 110, 46535 Dinslaken

Baugrunduntersuchung einschließlich der Versickerungsfähigkeit (25.10.01)

Borchert + Lange Finkenhof 12a, 45134 Essen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (22.10.02)

Ökoplan Husmannshofstraße 10, 45143 Essen

3.3 Kampfmittel

Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist 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 (Tel.: 0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen:

Das Baugelände insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen. 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.

3.4 Städtebauliche Verträge

Regelungen zur Realisierung des Vorhabens und Kostentragung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer vor dem Satzungsbeschluss getroffen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Flächenbilanz	
	Fläche (m ²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	35948
Nettobauland <small>Gesamt</small>	22201
Bestand	
Wohnen	22201
Dienstleistungen	
Gewerbe	
Versorgung	
Grünflächen <small>Gesamt</small>	4159
Sicherungsbauwerk Altlasten	
Öffentliche Grünflächen	3460
Erschließung <small>Gesamt</small>	6128
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	6128
ÖV besonderer Zweckbestimmung	6128

Nutzungskennziffern		
	Wohngebäude	BGF (m ²)
Wohnen	87	12218
Dienstleistungen		
Gewerbe		

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5/90. Dieser setzt für den betroffenen Bereich „Dauerkleingärten“ und „Grünanlage mit „Jugendfarm“ fest.

Die geplante Ansiedlung von Wohnbebauung widerspricht den rechtsgültigen Festsetzungen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/02 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von 87 Reihen- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha.

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

Das Plangebiet stellt sich als vornehmlich durch großflächige Ackernutzung geprägter Freiraum in Stadtrandlage dar. Nach Norden und Süden grenzt unmittelbar die Wohn- und Mischbebauung entlang Wattenscheider Straße und Hochfeldstraße an. Im Westen und Osten wird das Plangebiet von Kleingartenanlagen begrenzt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich im Bereich benachbarter Kleingärten der Quellbereich des Bachlaufes „Isinger Feld“.

Freizeit- und Erholungsnutzung findet insbesondere in Zusammenhang mit der Nutzung der angrenzenden Kleingärten statt. Zusätzlich nutzen Spaziergänger zumeist mit Hunden diese Bereiche für die Feierabenderholung. Eine spezielle erholungsorientierte Infrastruktur wie Spazierwege, Ruheplätze, Spielplätze usw. ist im eigentlichen Plangebiet nicht vorhanden.

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

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Durch die Nutzung einer bewirtschafteten Ackerfläche für Wohnungsbau, reduzieren sich die landwirtschaftlichen Erträge des betroffenen Betriebes, und damit das Einkommen des Landwirtes.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und um Ausgleich der Beeinträchtigung.

Die Beeinträchtigung kann durch Anpachten neuer Flächen ausgeglichen werden.

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

Es sind keine relevanten schädlichen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bekannt.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Bei der zu überbauenden Fläche handelt es sich hauptsächlich um eine intensiv genutzte Ackerfläche und eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit randlichen, kleinflächigen Gehölzstrukturen. Die aktuelle stadtökologische Bedeutung des Plangebietes für den Biotop- und Artenschutz ist gering bis mittel (Verfahren zur Landschaftsrechtlichen Ausgleichsberechnung 'Essener Modell').

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Gewässers Isinger Bach (Ordnungsziffer gemäß UWB-Bachkataster 2.10.00.03). Der Quellbereich seines Nebenlaufes Isinger Feld (2.10.00.03.1) befindet sich am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Diese Quellschüttung wurde augenscheinlich verrohrt. Das Reinwasserdargebot des Isinger Baches und seiner Nebenläufe ergibt sich aus mehreren Quellschüttungen, dem hoch anstehendem Grundwasser (Austritt als Hangwasser) sowie den oberirdischen Zuflüssen bei Regenwetter. Der Nebenlauf „Isinger Feld“ fällt in den Sommermonaten zeitweilig trocken.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust von Acker und Grünland mit randlichen, kleinflächigen Gehölzstrukturen
- Beeinträchtigung des Quellbereiches, Bachlauf 'Isinger Feld'

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung.

Um den Verlust von Grünland und Acker zu kompensieren, wird der notwendige ökologische Ausgleich durch entsprechende Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des B-Plangebietes gewährleistet. Die Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes:

- Schutz von Gehölzen

Während der Baumaßnahmen sind die randlichen Gehölzbestände der westlich an die Baufläche grenzenden Kleingärten gemäß DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen" und der "RAS-LG4 - Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustellen" vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der "Satzung zum Schutze des Baumbestands der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 6. Juli 2001 "(Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28).

- Begrünung der 'Privaten Grünflächen'

Die 'Privaten Grünflächen' im Baugebiet sind hauptsächlich als flächige Gehölzpflanzungen zu entwickeln und als Solche dauerhaft zu erhalten (Flächenanteil an den Grünflächen mind. 80%).

- Anlage flächiger Gehölzpflanzungen

Zur Anlage der flächigen Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

Nadelgehölze sind generell unzulässig.

Je 100 m² angefangener Pflanzfläche ist ein groß- bis mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Verbleibende, offene Bodenflächen sind mit bodenständigen Bodendeckern (z.B. Efeu (*Hedera helix*), Storchschnabel (*Geranium spec.*) zu bepflanzen oder als Wiesensäume bzw. -flächen (1-2-schürige Mahd) zu entwickeln.

- Anlage von extensiven Wiesenflächen und Krautsäumen

Wiesenflächen und -säume in Verbindung mit den Gehölzbeständen der 'Privaten Grünflächen' am Rand des Baugebietes sind durch 1-2-schürige Mahd extensiv zu pflegen bzw. als Krautsäume der Gehölzränder zu entwickeln.

- Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche (Spielplatz)

Die Begrünung des Spielplatzes im Baugebiet erfolgt ausschließlich unter Verwendung heimischer, standortgerechter und ungiftiger Gehölze. Der Anteil der Gehölzflächen an der Gesamtfläche sollte mind. 30% betragen. Besonderer Wert ist auf die Anlage beispielbarer, dornloser Wildsträuchergebüsche zu legen.

Je 100 m² angefangener Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Randliche Abpflanzungen sind mind. 3-reihig anzulegen.

- Anpflanzung von Straßenbäumen im Baugebiet

Die Haupterschließung des Baugebietes ist mit insgesamt 7 Straßenbäumen zu begrünen.

Die Anpflanzung der Straßenbäume sollte einheitlich mit einer Art unter Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze erfolgen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 m² betragen.

Sämtliche Baumscheiben der Straßenbäume sind mit bodenständigen Bodendeckern vollständig und flächig zu begrünen.

- Sammlung und Rückhaltung von Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Geplant ist die Sammlung und Rückhaltung des unverschmutzten Regenwassers in einem Regenrückhaltekanal und eine verzögerter Einleitung in den Bachlauf ‚Isinger Feld‘.

- Entwicklungsmaßnahmen am Bachlauf „Isinger Feld“

In Verbindung mit dem geplanten Anschluss der Entwässerung des Baugebietes an den Bachlauf Isinger Feld sind - zur Kompensation des Eingriffs - für den oberen, stark gestörten Bachabschnitt gewässerunterhaltende Entwicklungsmaßnahmen geplant.

- Entwicklungsmaßnahmen im Quellbereich „Isinger Bach“

Der Isinger Bach entspringt im Bereich intensiv genutzter Gartenparzellen auf dem Grundstück einer Ponyfarm südwestlich des PG. Erhebliche Beeinträchtigungen für den Quell- und Fließgewässerlebensraum ergeben sich hier insbesondere durch die Anbindung des Baches an vier künstliche Teichanlagen. Zur Entwicklung des Quellbereiches und des oberen Gewässerabschnittes sind die nachfolgend genannten Maßnahmen durchzuführen:

- Entfernen des Quellteiches
- Entfernen einer zweiten Teichanlage
- Abkoppeln des Bachlaufes von 2 weiteren Teichanlagen

- Abflachen der Ufer
- Neugestaltung des Bachbettes
- Punktueller Entfern von Verrohrung und Uferbefestigung

Weiterhin werden auf dem Flurstück 41 ca. 3.640 m² Ausgleichsmaßnahmen geplant.

- Bereitstellung einer zusätzlichen Kompensationsfläche auf Essener Stadtgebiet

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wird vom Vorhabenträger eine Maßnahme auf einer städtischen Ersatzpoolausgleichsfläche an anderer Stelle des Stadtgebietes (s. Anlage 3) geschaffen.

Alle Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen im Plan oder sind im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

3.2.2 Stadt- und Landschaftsbild

Die geplante Bebauung bewirkt eine zusätzliche Verdichtung der vorhandenen städtischen Strukturen und eine dauerhafte Veränderung des ländlich geprägten Stadtrandlage.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Optische Aufwertung der Wohnbebauung durch grünordnerische Maßnahmen (Gehölzpflanzungen im Baugebiet gemäß Pkt. 3.2.1)

3.2.3 Grünflächen und Erholung

Das Plangebiet bildet den Übergang zur freien Landschaft, hat aber als landwirtschaftlich genutzte Fläche keine direkte Bedeutung für die Erholung der direkt anwohnenden Bevölkerung. Auf Grund des Erhaltes der Kleingartennutzung ergibt sich für die Erholungsfunktion des Bereiches keine Einschränkung.

3.3 Schutzgut Boden

Durch die Inanspruchnahme von Acker und Grünland für eine Bebauung wird zwangsläufig der Versiegelungsgrad erhöht (GRZ 0,4).

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur auf ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO bleiben davon unberührt.

Alle Maßnahmen werden als textliche Festsetzung im Plan oder sind im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

3.4 Schutzgut Wasser

Die geplante Bebauung führt aufgrund der Versiegelung und der damit verbundenen Ableitung von Niederschlagswässern zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes. Damit zusammenhängend kommt es zu einer Verkleinerung des Gewässereinzugsgebietes für den Quellbereich des Bachlaufes 'Isinger Feld'.

Im Einzelnen ergeben sich die folgenden Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Flächen und Ableitung von Niederschlagswasser
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Gefährdung des oberflächennah abstehenden Stau- und Hangwassers durch baubedingte Verunreinigungen
- Verkleinerung des Gewässereinzugsgebietes des Bachlaufes "Isinger Feld"

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem.
- Sammlung und verzögerte Einleitung des unverschmutzten Regenwassers in den Bachlauf "Isinger Feld"
- Entwicklungsmaßnahmen am Bachlauf "Isinger Feld"

Alle Maßnahmen werden als textliche Festsetzung oder sind im Durchführungsvertrag Plan verbindlich geregelt.

3.5 Schutzgut Luft

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- geringe zusätzliche Luftbelastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausbrand im unmittelbaren Umfeld

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Durchgrünung des Baugebietes zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zur Staubfilterung.
- Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur auf ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO bleiben davon unberührt.

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen Energieeinsparverordnung, die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist davon auszugehen, dass eine aus der Beheizung der geplanten Bebauung resultierende Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfte.

3.6 Schutzgut Klima

Gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen (KVR 1985) wird das Plangebiet dem Klimatop 'Freilandklima' zugeordnet. Durch starke nächtliche Abkühlung tragen die Freiflächen zur Kaltluftentstehung und somit zum Temperatenausgleich und zur Luftregeneration im angrenzenden städtischen Siedlungsbereich bei.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust eines ca. 3,6 ha großen Klima-Ausgleichsraumes mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Frischluftleitung

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Durchgrünung des Baugebietes zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zur Staubfilterung.
- Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur auf ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO bleiben davon unberührt.

Alle Maßnahmen werden als textliche Festsetzung im Plan oder sind im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine zu schützenden Kulturgüter wie Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Objekte oder Sachgüter bekannt.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept ist aus den alternativen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt worden.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/02 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von 87 Reihen- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha.

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet stellt sich als vornehmlich durch großflächige Ackernutzung geprägter Freiraum in Stadtrandlage dar. Nach Norden und Süden grenzt unmittelbar die Wohn- und Mischbebauung entlang Wattenscheider Straße und Hochfeldstraße an. Im Westen und Osten wird das Plangebiet von Kleingartenanlagen begrenzt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich im Bereich benachbarter Kleingärten der Quellbereich des Bachlaufes „Isinger Feld“.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigung: <ul style="list-style-type: none">• Einkommensverlust des Landwirtes Vermeidung, Verminderung; Ausgleich: <ul style="list-style-type: none">• Anpachten neuer Flächen

<p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft</p>	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Acker und Grünland mit randlichen, kleinflächigen Gehölzstrukturen • Beeinträchtigung des Quellbereiches, Bachlauf 'Isinger Feld' • Die geplante Bebauung bewirkt eine zusätzliche Verdichtung der vorhandenen städtischen Strukturen und eine dauerhafte Veränderung des ländlich geprägten Stadtrandlage. <p>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutz von Gehölzen • Begrünung der 'Privaten Grünflächen' • Anlage flächiger Gehölzpflanzungen • Anlage von extensiven Wiesenflächen und Krautsäumen • Gehölzpflanzungen im Bereich des öffentlichen Spielplatzes • Anpflanzung von Straßenbäumen im Baugebiet <p>Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wird vom Vorhabenträger eine Ausgleichsfläche direkt am Plangebiet (Flurstück 41) und an anderer Stelle des Stadtgebietes geschaffen.</p>
---	--

3. Schutzgut Boden	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Inanspruchnahme von Acker und Grünland für eine Bebauung wird zwangsläufig der Versiegelungsgrad erhöht <p>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungsverbote • Beschränkung der Nebenanlagen
4. Schutzgut Wasser	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringe zusätzliche Luftbelastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausbrand im unmittelbaren Umfeld • Reduzierung der Grundwasserneubildung • Gefährdung des oberflächennah anstehenden Stau- und Hangwassers durch baubedingte Verunreinigungen • Verkleinerung des Gewässereinzugsgebietes des Bachlaufes "Isinger Feld" <p>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem • Sammlung und verzögerte Einleitung des unverschmutzten Regenwassers in den Bachlauf "Isinger Feld" • Entwicklungsmaßnahmen am Bachlauf „Isinger Feld“

5. Schutzgut Luft	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringe zusätzliche Luftbelastungen durch Verkehrsaufkommen und Hausbrand <p>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünungsgebote • Versiegelungsverbote • Begrenzung der Nebenanlagen • Energiesparverordnung
6. Schutzgut Klima	<p>Beeinträchtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust eines 3,6 ha großen Klima-Ausgleichsraumes mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Frischluftleitung • geringe zusätzliche Luftbelastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausbrand im unmittelbaren Umfeld <p>Vermeidung, Verminderung; Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünungsgebote • Versiegelungsverbote • Begrenzung der Nebenanlagen
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine zu schützenden Kulturgüter wie Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Objekte oder Sachgüter bekannt.</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Eventuelle Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern beschrieben.</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten untersucht. Das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept ist aus den alternativen Bebauungsmöglichkeiten entwickelt worden.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/02 „Wattenscheider Straße / Isinger Bach / Hochfeldstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 5/90 „Wattenscheider Straße / Hochfeldstraße“ soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/02 „Wattenscheider Straße / Isinger Bach / Hochfeldstraße“ betreffen.

X. Kosten und Finanzierung

Der Ausbau der öffentlichen Straße im Verfahrensgebiet und der Umbau im Einmündungsbereich zur Wattenscheider Straße wird vom Vorhabenträger durchgeführt und ist einschließlich der Übernahme durch die Stadt Essen im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Kosten für Ersatz und Ausgleich werden vom Vorhabenträger getragen und sind gleichfalls im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Der Stadt Essen entstehen keine Kosten.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung	Geschäftsbereich für Planen und Bauen	Be-Go Bauträgergesellschaft Freiberger Straße m.b.H
Thomas Franke Amtsleiter	Hans - Jürgen Best Geschäftsbereichsvo rstand	Wolfgang Becker Geschäftsführer