

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.
11/02
„Lohstraße“**

Stadtbezirk: IV

Stadtteil: Bedingrade

Begründung

Fassung vom **05.08.2003**

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

Amt für Stadtplanung und



**STADT
ESSEN**

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Planungsrechtliche Situation	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Landschaftsplan	5
4. Bebauungspläne	6
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
1. Anlass der Planung	7
2. Entwicklungsziele	10
IV. Bestandsbeschreibung	11
1. Städtebauliche Situation	11
2. Verkehr	11
3. Infrastruktur	12
4. Entwässerung	12
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	13
6. Immissionsschutz	15
V. Planinhalte	16
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen	18
1.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	18

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	19
1.6 Natur und Landschaft	19
2. Landesrechtliche Festsetzungen	21
2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	21
2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)	23
3. Nachrichtliche Übernahmen	24
4. Hinweise	24
4.1 Städtebauliche Verträge	24
4.2 Gutachten	24
4.3 Satzungen	25
4.4 Bodendenkmäler	25
4.5 Kampfmittel	25
4.6 Bergbau	26
VI. Städtebauliche Kenndaten	27
VII. Umweltbericht	28
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	28
2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	28
3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	29
3.1 Schutzgut Mensch	29
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	29
3.3 Schutzgut Boden	31
3.4 Schutzgut Wasser	32
3.5 Schutzgut Luft	35

3.6 Schutzgut Klima	35
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	37
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	38
4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	38
5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	38
6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	38
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	42
IX. Kosten und Finanzierung	42

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes im Stadtteil Bedingrade an der Lohstraße.

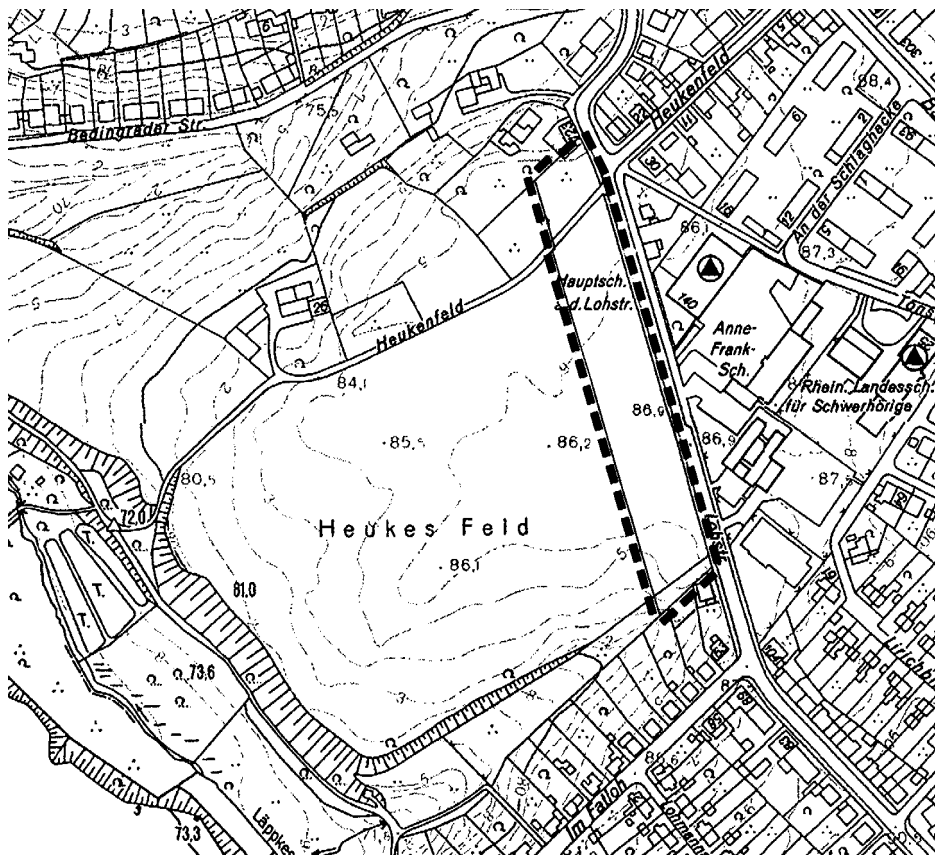
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird

- im Osten durch die Lohstraße,
- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Gebäudes Lohstraße 123,
- im Westen durch eine Grenze 40 m / 43 m parallel zur Lohstraße und
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Gebäudes Lohstraße 93

begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,25 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzt.



II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Westlich des Geltungsbereiches grenzt der Regionale Grünzug B an.

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan stehen im Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben. Die landesplanerische Zustimmung nach § 20 Abs. 1 LPLG der Bezirksplanungsbehörde zum Bauleitplanverfahren liegt vor.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überwiegend die Ausweisung landwirtschaftliche Fläche und in einem kleinen Teilbereich allgemeine Grün- und Freifläche. Daneben ist ein Spielplatz (Symbol) ohne räumlichen Flächenbezug und Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Der gesamte Bereich ist Bestandteil der Verbandsgrün- und Freifläche des KVR.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines Wohngebietes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche durchgeführt.

3. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Essen vom 06.04.1992 ist das Plangebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes und des Entwicklungsraumes „Ackerterrassen oberhalb des Hexbachtals“. Daneben setzt der Landschaftsplan die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Lohstraße fest. Diese Festsetzung ist vollzogen. Im Ackerrandstreifen wurden 5 Stiel-Eichen gepflanzt.

Der vorliegende Bebauungsplan steht somit im Widerspruch zum Landschaftsplan. Die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans Essen treten gemäß

§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Lohstraße“ außer Kraft. Die erfolgten Anpflanzungen sind entsprechend zu ersetzen.

4. Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

In den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 18.01.2001 und am 05.07.2001 wurde das 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. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen ohne Inanspruchnahme von Flächen ist nicht möglich. Das Wohnungsbauprogramm enthält, wo dies sinnvoll und möglich war, auch Brachflächen, die vorher bereits städtebaulich genutzt wurden. Damit betreibt die Stadt Essen gleichfalls eine flächensparende Innenentwicklung (z.B. im Kruppgrütel mit einer Entwicklung für verschiedene Nutzungszwecke). Eine Aufgabe bei der Auswahl der Flächen für das Wohnungsbauprogramm war auch die Suche nach Standorten, die neben der Verfügbarkeit auch Kriterien der Lage erfüllen. Die Flächen liegen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur oder runden diese ab.

Mit Beschluss vom 16.01.2003 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung das Wohnungsbauprogramm 2001-2003 auf nunmehr noch 43 Flächen mit ca. 2.850 Wohneinheiten aktualisiert. Nach der weiteren Prüfung kommen so einige der Flächen nicht mehr für eine Wohnbauflächenentwicklung in Frage und neun Verfahren waren bereits abgeschlossen. Der Bereich „Lohstraße“ ist auch weiterhin Bestandteil dieses aktualisierten Arbeitsauftrages.

Die Planung des Vorhabenträgers erfolgt demnach in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnungsbedarf Rechnung trägt. Die Stadt Essen ist bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Wohnbauangebote in verschiedenen Preissegmenten entgegenzuwirken. Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet werden.

In der Bevölkerungsprognose 1999 bis 2015/2040 hat das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW bis 2015 eine Einwohnerzahl für Essen von 525.500 prognostiziert. Bezogen auf die Einwohnerzahl vom 01.01.2000 (598.968 EW) bedeutet dies ein Rückgang der

Einwohnern von 12,3 % (ca. 73 000 EW). Unter Berücksichtigung der neuen Zahlen zu Fort- / und Zuzüge sowie der Geburtenzahlen und Sterbefälle werden in der letzten MEO-Prognose aus dem Jahr 2002 für das Jahr 2015 546.716 EW prognostiziert also ein minus von -8,72 % (mit nur noch ca. 52 000 EW weniger).

Der Bevölkerungsrückgang hat sich in jüngster Zeit moderater entwickelt; es greifen erste Maßnahmen der Stadt Essen wie z.B. das Wohnungsbauprogramm. Vergleiche mit anderen Städten des Ruhrgebiets (z.B. Duisburg und Dortmund) zeigen, dass die Stadt Essen über lange Zeit erheblich weniger Wohnbaulandentwicklung betrieben hat. Hier herrscht ein großer Nachholbedarf, um - auch bei sinkenden Geburtenraten - wieder auf ähnliche Weise wie die vergleichbaren Städte Wohnbauland anbieten zu können. Wenn zuwenig Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen ausgewiesen wird, steigen zum einen bei begrenztem Angebot die Preise, zum anderen verlassen gerade die Familien mit Kindern die Stadt, die für die demographische Entwicklung so wichtig sind.

Mit einem Bevölkerungsrückgang sind gravierende Auswirkungen für die Zukunft der Stadt Essen verbunden. Hier sind u.a. die fehlenden kommunalen Einnahmen aus Schlüsselzuweisungen des Landes (die von der Einwohnerzahl abhängen) zu nennen und die Schließung von Schulen, Kindergärten, Freibädern und anderen Infrastrukturleistungen, die für eine Stadt von 750.000 Einwohner errichtet wurden und deren Schließung je nach Größe des Einwohnerrückgangs geboten ist.

Im Stadtteil Bedingrade stehen mit Ausnahme der hier vorliegenden Planungsfläche und einer Stadtumbaumaßnahme (Abbruch von Mehrfamilien-häusern / Geschosswohnungsbau) zum Neubau von 26 Einfamilienhäusern keine nennenswerten Flächen für Neubaumaßnahmen im Einfamilienhausbau planungsrechtlich zur Verfügung. Diese Knappheit an Bauland ist insbesondere für den gesamten Stadtbezirk IV kennzeichnend. So sind im Wohnungsbauprogramm 2001-2003 (s. o.) im Stadtbezirk IV nur potentielle Bauflächen mit maximal 200 Wohneinheiten enthalten, während für andere Stadtbezirke Wohnbauflächen mit deutlich mehr Wohneinheiten möglich sind. Weiterhin gibt es entsprechend dem Baulückenkataster der Stadt Essen in Bedingrade derzeit 13 Baulücken, wobei jedoch nur 4 Flächen für eine Eigenheimbebauung geeignet wären. Das Potential dieser Flächen mit ca. 10 Wohneinheiten ist daher geringfügig.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnbauflächen durch Überplanung des zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Gebietes. Mit der Entwicklung des Baugebietes als Straßenrandbebauung erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Siedlungslage entlang einer vorhandenen, bislang nur einseitig angebauten Erschließungsstraße. Aus städtebaulich-ökonomischer Sicht ist es angeraten, eine bestehende Erschließungsstraße beidseitig auszubauen. Durch die Einbindung in die gewachsene Ortslage sowie die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für einen Wohnstandort. Die bauliche Entwicklung trägt weiterhin auch zu einer Sicherung dieser Versorgungsstruktur sowie der sozialen Infrastruktur im Ortsteil bei.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich hochwertiger Flächen für die Erholung sowie den Natur- und Landschaftshaushalt. Mit der Realisierung des Bauvorhabens geht ein Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, Freiraumfunktionen und Sichtbeziehungen zwischen Stadtraum und Landschaftsraum im Bereich der Lohstraße einher. Aufgrund der städtebaulichen Vorzüge des Standortes sowie der drängenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung wird einer Wohnbebauung gegenüber einer Erhaltung der Ackerfläche im Grünverbund der Vorrang gegeben. Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz und der Verbandsgrünfläche beschränkt sich auf ein Gebiet von ca. 1,25 ha. Dies stellt zur Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes von ca. 64 ha einen marginalen Eingriff dar, insbesondere unter der Berücksichtigung, dass sich an dieses Schutzgebiet „Ackerterrassen oberhalb des Hexbachtals“ der ca. 16 ha große Bereich „Im Niersfeld“ (unteres Hexbachtal) und der eigentliche Kernbereich „Hexbachtal“ mit 24 ha Landschaftsschutzgebiet anschließen. Die Untere Landschaftsbehörde ist durch die Stadt Essen und die Obere Landschaftsbehörde durch die Bezirksregierung (als Bündelungsbehörde) am Verfahren beteiligt worden. Die Untere und Obere Landschaftsbehörde erheben keinen Widerspruch gegen eine Straßenrandbebauung bzw. gegen eine Herausnahme des Bebauungstreifens aus dem Landschaftsschutz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß den Vorschlägen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, welche die Auswirkungen des Bauvorhabens reduzieren und ausgleichen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb und außerhalb in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Das

Vorhaben wird darüber hinaus mit entsprechenden Festsetzungen in Ortslage und Landschaft eingebunden. Die Durchführung der Maßnahmen zur vollständigen Kompensation des Eingriffs wird im Rahmen des zwischen der Stadt Essen und dem Investor abzuschließenden Durchführungsvertrages gesichert.

2. Entwicklungsziele

Für das Plangebiet ist eine Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Doppelhäusern vorgesehen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die Lohstraße. Als Übergang zur Ackerfläche und zur freien Landschaft wird der rückwärtige Bereich der insgesamt 40 m tiefen Grundstücke gärtnerisch genutzt und mit Anpflanzungen versehen.

In der Lohstraße sind in der Vergangenheit im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zahlreiche öffentliche Stellplätze geschaffen worden, die um einige weitere Längsparkplätze im nördlichen Teilabschnitt als Ersatz für wegfallende Parkplätze im Bereich von Garagenzufahrten ergänzt werden müssen. Insgesamt ist öffentlicher Parkraum für die neuen Anwohner und deren Besucher in ausreichender Anzahl vorhanden.

Entlang der hinteren Grundstücksgrenze soll ein öffentlich nutzbarer Wanderweg zum Erleben des Landschaftsraumes des Hexbachtals angelegt werden.

Im Sinne einer wirtschaftlich tragfähigen Grundstücksentwicklung soll der Weg Heukenfeld im Einmündungsbereich an der Lohstraße verlegt werden. Die Maßnahme dient ebenfalls der Verkehrssicherheit durch eine bessere Einsehbarkeit beim Ein- und Ausfahren. Die heute z.T. öffentliche Wegeparzelle Heukenfeld geht in Privatbesitz über. Auch der verlagerte Weg ist zukünftig im Privateigentum. Die Nutzbarkeit des Weges für die Öffentlichkeit und die Anlieger wird im Kaufvertrag sichergestellt.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche und nördlich des Weges Heukenfeld als Pferdeweide genutzt. Die gesamte landwirtschaftliche Nutzung zieht sich weiter nach Westen in einer Tiefe von ca. 300 m bis an die Gehölzflächen im Bereich des Hexbachtals.

Im Norden und im Süden schließen Wohngebäude in einer heterogenen Struktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Auf der östlichen Straßenseite der Lohstraße befinden sich im nördlichen Abschnitt zwei Wohnhäuser. Daran schließen in südlicher Richtung die Hauptschule an der Lohstraße, die Anne-Frank-Grundschule, ein Gehörlosenkindergarten und die rückwärtig liegende Gehörlosenschule an.

2. Verkehr

Die Lohstraße ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der anliegenden Schulen nachträglich im Jahr 1984 verkehrsberuhigt ausgebaut. Mit den Fahrbahnverschwenkungen konnten Stellplätze in größerer Zahl angelegt werden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet lediglich eine geringfügige Änderung durch Verlagerung von Stellplätzen statt. Gegebenfalls ist eine geringfügige Verschiebung der Lichtsignalanlage erforderlich.

Laut der Verkehrszählungen des Tiefbauamtes der Stadt Essen haben sich die Zahlen zur Verkehrsbelastung im vorliegenden Abschnitt der Lohstraße 2001 zum Jahr 1990 nicht wesentlich verändert. Die Gesamtbelastung von ca. 3500 KfZ/24 h ist, wenn man die Lohstraße als eine Wohnsammelstraße betrachtet, verträglich. Zu dieser Funktion hat sie sich über viele Jahre entwickelt. Die Auswirkungen durch die geplante Bebauung mit ca. 155 weiteren KfZ/24 h sind nicht so gravierend, dass dieser Verkehr nicht sicher abgewickelt werden könnte.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind durch das Tiefbauamt der Stadt Essen verschiedene Möglichkeiten zur Steuerung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Lautstraße, Lohstraße, Bandstraße und der Straße „Im Wulve“ in Erwägung gezogen worden, da im gesamten Gebiet „Schleichverkehre“ als Abkürzung und Umfahrung der Kreuzung Aktienstraße / Frintroper Straße zu verzeichnen sind.

Die vom Tiefbauamt vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in der Bezirksvertretung IV, dem zuständigen politischen Gremium, diskutiert, und, soweit erforderlich, gegeneinander abgewogen; das Ergebnis wurde in einem Forderungskatalog der Bezirksvertretung IV an die Stadtverwaltung festgehalten, der insgesamt 10 Unterpunkte umfasst.

Nach der Abstimmung mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde wurden einige dieser Forderungen bereits umgesetzt, wie z. B. der Umbau im Knoten Aktienstraße / Frintroper Straße sowie die Markierungen „30“ auf den Fahrbahnen im Wohngebiet oder ein zeitlich begrenztes Halteverbot in Teilbereichen der Frintroper Straße. Diese und weitere geplante Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Anteil des Durchgangsverkehres zu reduzieren und die Fahrten im Wohngebiet weitestgehend auf Anliegerverkehr zu beschränken.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Einmündungsbereich des Weges Heukenfeld. Über den Weg werden die westlich des Plangebietes gelegene Hoffläche und die landwirtschaftlichen Nutzflächen erschlossen. Darüber hinaus dient der Weg als fußläufige Verbindung ins Hexbachtal.

3. Infrastruktur

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die o.g. Schulen (siehe 1.).

Weitere Tageseinrichtungen für Kinder befinden sich im Bereich ‚Am Kreyenkrop‘ und ‚Velthover Winkel‘ in einer Entfernung von ca. 450 m bzw. 700 m.

Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegen vornehmlich an der Frintroper Straße in fußläufiger Entfernung.

4. Entwässerung

In der Lohstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, an den im weiteren Verlauf eine Regenentlastung in den Läppkes Mühlenbach zwischengeschaltet ist. Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit dieses Regenüberlaufs (RÜ 6104 „Hexberg“) besteht eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf nach der zusätzliche Abwässer erst nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen des Entwässerungsbauwerkes eingeleitet werden können.

Für das Plangebiet wird eine Trennung von Schmutzwasser und Regenwasser sichergestellt, wobei letzteres der Versickerung zugeführt wird. Seitens der Stadtwerke Essen wurde eine Schmutzfrachtberechnung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass es durch die Neubebauung der 28 Doppelhaushälften an der Lohstraße nur zu einer geringfügigen, im Bereich von Rechenungenauigkeiten liegenden Erhöhung der Schmutzfracht kommt, die einer Anschlussnahme des Plangebietes nicht entgegensteht. Die Einleitungswassermenge wird sich insgesamt nicht erhöhen und der wasserwirtschaftliche Zustand am RÜ Hexberg wird sich durch den zusätzlichen Anschluss von ca. 65 Einwohnern nicht verschlechtern.

Seitens des Staatlichen Umweltamtes Duisburg wurde die Untersuchung der Stadtwerke geprüft und bestätigt, so dass keine abwassertechnischen Bedenken bestehen.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden Landwirtschaftsfläche, die in westlicher Richtung bis zum ca. 300 m entfernten, tiefer liegenden bewaldeten Hexbachtal reicht.

Die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes (s.o.) im Landschaftsplan steht im Zusammenhang mit der Bedeutung des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz im Bereich des renaturierten Bachtals sowie für die Erholung, das Klima und die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Rahmenplanung zum Regionalen Grünzug B im Emscher Landschaftspark, den die Nachbarstädte Bottrop, Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen von 1990 bis 1999 im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park in einer Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft erarbeitet haben. 1992/93 beschlossen die parlamentarischen Gremien der vier Städte eine Rahmenplanung mit ersten Nutzungs- und Gestaltungskonzepten. Bei der städteübergreifenden Rahmenplanung handelt es sich um eine informelle Planung, die in einem großmaßstäblichen Planwerk den Grünzug B abgrenzt. Innerhalb dieser Abgrenzung liegen nicht nur Freiräume, sondern auch Wohnsiedlungen und ebenso die Fläche der geplanten Straßenrandbebauung an der Lohstraße.

Die Planungen sind mittlerweile fortgeschritten. Mit dem Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 soll nun die Aktualität des Grünzuges überprüft und Perspektiven für die zweite Dekade erarbeitet werden. Aufgrund der aktuelleren örtlichen und überörtlichen Ziele ist eine Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem Masterplan

Emscher Landschaftspark vorgesehen. So stellen bereits die Ziele des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 für den Straßenrandbereich an der Lohstraße „Allgemeinen Siedlungs-bereich“ dar. Gemäß der Bestätigung durch die Bezirksplanungsbehörde liegt das Plangebiet aus landesplanerischer Sicht nicht innerhalb des Grünzugs B. Dieser grenzt vielmehr an das Plangebiet an. Bei der Gebietsentwicklungsplanung handelt es sich um eine formelle Planung, die im Aufstellungsverfahren mit den Gemeinden abgestimmt wird.

Für die Bauleitplanung „Lohstraße“ sind die verbindlichen Ziele der Raumordnung maßgebend. Das Planungsvorhaben an der Lohstraße stellt im weitesten Sinne eine Arrondierung des bestehenden Wohnsiedlungsbereiches und nur einen marginalen Eingriff in den Emscher Landschaftsplan dar. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeigt auf, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung hervorgerufen werden. Der Situation vor Ort wird durch einen entsprechenden Ausgleich im direkten Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen. Darüber hinaus ist der beidseitige Straßenanbau auch ökonomisch sinnvoll. Aufgrund der Lage am äußersten Rand der Ackerfläche und dem geringen Umfang der Maßnahme wird hier die Entwicklung als Wohnbaufläche höher gewichtet als der Erhalt einer Ackerfläche im Grünverbund.

Im Vordergrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet steht die intensive Acker-Nutzung, während Grünland in Form von ebenfalls intensiv bewirtschafteten Fettweiden einen geringeren Anteil einnimmt. In Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die standörtlichen Verhältnisse im Plangebiet weitgehend nivelliert, sodass die beiden flächenprägenden Agrar-Biototypen an charakteristischen Arten verarmt sind.

Entlang der Lohstraße wird die Böschung zwischen Gehweg und Acker von einem schmalen ruderalen Saum und wenigen, noch jungen Einzelbäumen begleitet. Der etwa 2-5 m breite Saum bzw. Wegerain wechselt in seinem Aspekt zwischen einem grasdominierten und einem hochstaudenartigen Bestand. Im ruderalen Saum wurden entsprechend der Festsetzung im Landschaftsplan 5 etwa 4 m hohe Stiel-Eichen gepflanzt. Eine kleine, etwa 2 m hohe Ross-Kastanie hat sich in diesem Bereich selbst ausgesamt. Im unmittelbaren Straßenraum stocken 5 Winter-Linden, mit einer Stammhöhe von etwa 6 m.

Das Planungsgebiet weist Wege- und Verkehrsflächen der Typen „Straße, asphaltiert“, „Plattenweg“ und „Weg, wassergebunden“ auf.

Außerhalb des Planungsgebietes grenzt im Westen das Hexbachtal an, dessen Verlauf - in ca. 300 m vom Plangebiet entfernt - durch eine galerieartige Gehölzkulisse betont wird. Ansonsten wird das Planungsgebiet fast allseits von der Bebauung des Stadtteils Bedingrade (Wohnbebauung, Schulkomplex) begrenzt.

6. Immissionsschutz

Es sind keine Beeinträchtigungen im Plangebiet und dessen Umfeld durch Lärm, Luftschadstoffe oder Geruch bekannt.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Entwicklung von Wohngebäuden vorsieht. Für das reine Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen (wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungs-gewerbes, Anlagen für soziale Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Im Baugebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Mit der Festsetzung 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 Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist und stellt einen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an dieser Wohnform und des entsprechenden Baulandes dar.

Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude auf der einen Seite erforderlich 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. Dem Bedarf an Garagen kann z.B. auch durch den Bau von Hubgaragen Rechnung getragen werden.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (§§ 19, 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 und eine zweigeschossige Bauweise bestimmt. Die Festlegung der gegenüber der Höchstgrenze gemäß BauNVO reduzierten GRZ und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad ergibt sich aus der Lage am Ortsrand und den großzügigen Baugrundstücken, die zugunsten der Freiflächennutzung nicht über Maßen bebaut werden sollen. Dichte und Nutzungsgrad von GRZ und GFZ liegen innerhalb der durch die Baunutzungsverordnung geregelten zulässigen Werte.

Die Zweigeschossigkeit entspricht der in der Nachbarschaft vorherrschenden Geschossigkeit und beschränkt die Höhenentwicklung der Gebäude in der Ortsrandlage in verträglicher Weise.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um den genannten städtebaulichen Zielen einer an die Umgebung angepassten Höhenentwicklung sowie einer Einbindung in die Ortslage und den Landschaftsraum gerecht zu werden, sind die maximalen Traufhöhen festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Höhe der Außenwände eines Gebäudes zwischen einem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist hier die gemittelte Höhe der Lohstraße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Um harmonische Traufhöhen auch bei fallendem Baugelände in Bezug auf das natürliche Gelände zu gewährleisten, ist hier für das südliche Baufenster (südlich des Wanderweges) mit geringeren Höhen über NN eine entsprechend geringere maximale Traufhöhe festgesetzt. Das Geländeniveau im Bereich des nördlichen Baufensters liegt über dem Straßenniveau, so dass sich (auch bei einer geringfügigen Abtragung von Boden) eine höhere Traufhöhe zum Bezugspunkt ergibt.

Die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude ergibt sich im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachneigung.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Gebäude oder Gebäudegruppen über 50 m Länge sind für die geplante Bebauung weder vorgesehen noch gewünscht. Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird dem Wunsch und der Vorgabe einer aufge-lockerten Bebauung am Ortsrand Rechnung getragen.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll eine Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben sichergestellt werden. Die festgesetzten Baugrenzen bieten mit einer Tiefe von 14 m eine in Maßen flexible Stellung der Baukörper auf den Grundstücken, ohne dass vom städtebaulichen Ordnungsprinzip der Bebauungsabfolge an der Lohstraße in unerwünschter Weise abgewichen wird.

Die um einen Meter variierende „Vorgartentiefe“ der Baugrenze dient der Auflockerung der an der Lohstraße aufgereihten Gebäudeabfolge.

1.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Zur einheitlichen und harmonischen Gestaltung -bezogen auf die Gebäude- und Fassadenabwicklung entlang der Lohstraße - werden im Baugebiet traufständige Hauptgebäude festgesetzt.

1.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des Siedlungs-raumes am Rand zur Landschaft und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Garagen, Carports sowie Gartenhäuser und Geräteschuppen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen in den seitlichen Grenzabständen verwiesen. Gartenhäuser und Geräteschuppen dürfen eine Höhe von 2,30 m nicht überschreiten, um die öffentlichen Wahrnehmung im Landschaftsraum nicht zu stören.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Auf der im Plan mit dem Index [A] gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der sogenannte Wanderweg verläuft zwischen der Lohstraße und dem Weg Heukenfeld. Es handelt sich hierbei um eine private Fläche innerhalb des reinen Wohngebietes und der landwirtschaftlichen Fläche, die der Allgemeinheit als Fußweg offen stehen soll.

Die Festsetzung der Wegefläche für die Allgemeinheit erfolgt als Kompensation für die durch die Planung verstellte Freiraumkulisse, die bislang von der Lohstraße erlebbar war.

Auf der im Plan mit dem Index [B] gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Fläche umfasst den im Kreuzungsbereich mit der Lohstraße verschobenen Weg ‚Heukenfeld‘. Zur Sicherung der öffentlichen Nutzung wird die Fläche mit den erforderlichen Rechten versehen.

1.6 Natur und Landschaft

Um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern, sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wurde gemäß § 1a Baugesetzbuch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet, der die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung klärt. Der LFB wurde erstellt vom Büro Planung und Landschaft, Große - Kreyssig - Schönert, Landschaftsarchitekten BDLA, Essen.

Dazu wurde im LFB eine ökologische Wertung vom Ausgangszustand und vom Planungszustand vorgenommen. Diese Ergebnisse wurden gegenübergestellt.

Da das Baugebiet aufgrund seiner günstigen Lage bevorzugt für die Wohnbebauung genutzt werden soll, sind innerhalb des Plangebietes nur teilweise Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll vorzusehen. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen in Form von Hecken-, Gebüsch- und Saumpflanzungen, Begrünung von Garagen- bzw. Carportdächern und Versickerung der Oberflächenwässer (siehe 2.2 Festsetzung nach Landeswassergesetz) festgesetzt.

Im Sinne einer Extensivbewirtschaftung der verbleibenden Ackerfläche ist in Nachbarschaft zum Plangebiet als externe Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer alternierenden Ackerbrache am West- bzw. Südrand der angrenzenden Ackerfläche „Heukes Feld“ vorgesehen, die unmittelbar für die Lebensgemeinschaft des Ackers wirkt. Die Ackerbrache besteht aus zwei Teilflächen, die im 2-jährigen Rhythmus wechseln. Die Fläche wirkt nicht nur als Biotopbestand für sich, sondern auch noch positiv in die Ackerflur des Heukes Feld hinein. Dieser positive randliche Einfluss wurde auf die Hälfte des Heukes Feld punktwertig berücksichtigt und begrenzt. Durch die Randlage der Ackerbrache am Hexbachtal ist zudem ein positiver Einfluss auch in diese Richtung zu erwarten. Die Lage der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsmaßnahmen ist der Anlage zu entnehmen. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Pächter ist durch diese Maßnahme nicht existenzgefährdet.

Die Bilanzierung des Eingriffs auf Grundlage des sog. Essener Modells (GOLLES 2001) der landschaftsrechtlichen Ausgleichsberechnung zeigt im Ergebnis einen ausgeglichenen Punktwert bei der Gegenüberstellung von Gesamtflächenwert - Bestand und Gesamtflächenwert - Planung.

Die mit dem Planungsvorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können somit aufgrund der ausgewogenen Wertbilanz als ausgeglichen gelten. Es verbleibt kein weiterer Kompensationsbedarf. Die Festsetzungen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden weiterhin im Folgenden (s. u.) beschrieben. Detaillierte Ausführungen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

1.6.1 Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Angrenzend an das reine Wohngebiet wird der künftige Ackerrand als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Innerhalb der Fläche liegen der neu

anzulegende Wanderweg und die Flächen mit Pflanzgeboten zur Ausbildung des Acker-randsaumes.

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

Der Bebauungsplan übernimmt folgende Maßnahmen als Festsetzungen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag:

Dort, wo die neue rückseitige Wanderwegeverbindung im südlichen Abschnitt des Plangebietes an die Lohstraße angebunden wird, sowie am Weg Heukenfeld, erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebotes mit dem Index [I]. Auf diesen Flächen ist ein bodenständiges Gebüsch inkl. vorgelagertem Krautsaum wegebegleitend anzulegen und zu pflegen. Die festgesetzte Mindestbreite eines beidseitigen Krautsaumes von je 1 m in Verbindung mit dem Wanderweg in einer Breite von 2 m ermöglicht in diesem Bereich einen unverstellten Blick von der Lohstraße in den Landschaftsraum. Dies gilt analog für den bebauungsfreien Bereich am Weg Heukenfeld.

Auf der von der Lohstraße abgewandten Rückseite der Gärten ist entlang der Grundstücksgrenze auf den Wohngrundstücken eine zusammenhängende grundstücksübergreifende, mind. 1 m breite Hainbuchenhecke zu pflanzen und zu pflegen (Index [II]). Die Hecke bietet neben ihrer Funktion für den Schutz des Landschaftsbildes auch einen Schutz vor der Einsicht in die Gärten entlang des Wanderweges.

Auf der zum Acker hin gewandten Seite des neuen Wanderweges wird ein ruderaler Saum als Puffer zwischen Ackerfläche und Weg (1 m) bzw. im südlichen Bereich zwischen Ackerflächen und Wohngärten (3 m) festgesetzt (Index [III]).

Des weiteren erfolgt als kompensatorische Festsetzung die (mindestens) extensive Begrünung von Garagen- bzw. Carportdächern.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus auch den Erlass von maßvollen Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des neuen Wohnquartiers und im Hinblick auf eine störungsfreie, harmonische Einfügung in die Umgebung

sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten.

Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

2.1.1 Dachneigung, Dachaufbauten

Zur in Maßen einheitlichen und harmonischen Gestaltung werden im Baugebiet Dachneigung und Regelungen zu Dachaufbauten festgesetzt. Die Festlegung der Spanne der Dachneigung von 15° - 40° lässt Gestaltungsspielräume offen, schließt aber eine Realisierung von Flachdächern für die Hauptbaukörper hier im Übergang zur freien Landschaft aus. Breitgelagerte Gauben, die die gewählte Dachform verunstalten und als solche nicht mehr erkennen lassen, sind ebenfalls nicht gewünscht.

2.1.2 Doppelhäuser

Die Doppelhäuser in den Baugebieten sind jeweils einheitlich auszuführen, d. h., dass eine Abstimmung der Eigentümer benachbarter Doppelhaushälften über Fassadengestaltung, Materialien und Dachform sowie über Gebäude- und Traufhöhen zu erfolgen hat, um dem Anspruch einer harmonischen Gestaltung gerecht zu werden und eine unerwünschte Höhendifferenz der Dächer zu verhindern. Glasierte Werkstoffe für Dächer und Fassaden sind aufgrund von unangenehmen Lichtreflexionen, gerade in der Ortsrandlage, unerwünscht.

2.1.3 Garagen

Zur Sicherung einer harmonischen Gestaltung des neuen Baugebietes sind die Garagenbaukörper den angrenzenden Wohngebäuden in Material und Farbe anzugleichen.

2.1.4 Abfallbehälter

Zur Vermeidung optischer Missstände im öffentlich einsehbaren Bereich der Vorgärten sind Abfallbehälter entsprechend der textlichen Festsetzung der Sichtbarkeit zu entziehen.

2.1.5 Vorgärten

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

Entsprechend den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz wurde die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken untersucht. Die „Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wurde vom Büro Jandausch, Bochum, erarbeitet.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die vorgefundenen überwiegend sandig-kiesigen Böden im Plangebiet als gut bis mäßig wasserdurchlässig und somit als versickerungsfähig einzustufen sind. In räumlichen Teilbereichen befinden sich im Oberboden über der wasserdurchlässigen Schicht auch weniger wasserdurchlässige sandig-schluffige Böden. Aufgrund der unterschiedlichen Tiefenlage der versickerungsfähigen Schichten werden zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unterschiedliche Anlagentypen empfohlen.

Im südlichen Plangebiet ist auf den Grundstücksflächen des südlichen Baufensters aufgrund der dort vorhandenen oberflächennahen wasserdurchlässigen Bodenschicht eine Versickerung über Rigolen möglich.

Im daran anschließenden nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind die durchlässigen Böden erst ab einer Tiefe von 2,3 m - 2,6 m anzutreffen. Das Gutachten schlägt für diesen Bereich eine Entwässerung über Sickerschächte vor. Die Sickerschächte sollen eine Sohlentiefe von max. 4,5 m haben. Bei einem geschätzten mittleren Grundwasserflurabstand von mehr als 5 m wird auch mit der gewählten Sohlentiefe die für den Grundwasserschutz erforderliche Mindestsickerstrecke (Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und mittlerem Höchstgrundwasserstand > 1,5 m) gewährleistet.

Aufgrund der eher guten Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist bei den Versickerungsanlagen von einer geringen Ausdehnung der Sickerlinien auszugehen, so dass nach Einschätzung des Gutachters Nässeschäden auf benachbarten Grundstücken nicht zu erwarten sind.

Detailliertere Ausführungen sind dem Gutachten zu entnehmen, das Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist.

Der Bebauungsplan setzt nach § 9 (1) Nr. 20 eine Versickerung der auf privaten Grundstücken anfallenden

Niederschläge vor Ort fest und zwar je nach Bodenbeschaffenheit als Rigolen-System oder Sickerschacht. Darüber hinaus sind befestigte Flächen wasserdurchlässig herzustellen (Festsetzung 4.3).

3. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz treten mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Die neue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes und somit auch des Landschaftsschutzgebietes beginnt zukünftig hinter dem reinen Wohngebiet.

Diese neue Grenze wird im Bebauungsplan dargestellt.

4. Hinweise

4.1 Städtebauliche Verträge

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und zum Tragen der Kosten verpflichtet (Durchführungsvertrag). Darin werden auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sicherstellt. So sind ggf. notwendige geringfügige Veränderungen der vorhandenen Erschließungsanlagen in der Lohstraße (Verlagerung von Stellplätzen und ggf. der Lichtsignalanlage) durch den Vorhabenträger durchzuführen. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrags zur Realisierung der entsprechenden Maßnahmen.

Bestandteil des Durchführungsvertrages sind auch weitere Aussagen zum Vorhaben, wie die Gestaltung der Baukörper und der Verbleib des Bodenaushubes (Begrenzung zur Anschüttungen auf den Grundstücken).

4.2 Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Planung und Landschaft, Große - Kreyssig - Schönert, Landschaftsarchitekten BDLA, Essen, Oktober 2002)
- Hydrogeologisches Gutachten (Büro Dipl. Geol. Jandausch, Bochum, Mai 2002)

4.3 Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die „Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsbl. d. Stadt Essen, Nr. 28, S. 227)

4.4 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. (Meldepflicht gemäß § 15 DSchG NW)

4.5 Kampfmittel

Aufgrund der Luftbildauswertung durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf sind aus Sicherheitsgründen folgende 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 sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird.. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

4.6 Bergbau

Im gesamten Essener Stadtgebiet geht der Bergbau um. Nach Angabe der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht zu rechnen. Um dennoch mögliche Einwirkungen im Plangebiet zu prüfen, kann eine Grubenbild-einsichtnahme durchgeführt werden. Diese ist bei der Bezirksregierung Arnsberg zu beantragen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz entsprechend dem
Bebauungsbeispiel)

Verfahrensgebiet	12.520	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	10.910	qm
Öffentl. Erschließung	0	qm
Privatstraßen und -wege	620	qm
Überbaubare Fläche (incl. Garagen und Carports)	2.865	qm
Geschossfläche	4.758	qm
Durchschnittl. Geschossflächenzahl (GFZ)	0.44	
Ausgleichsflächen im Gebiet (Pflanzgebote)	990	qm
Anzahl der Doppelhaushälften	28	
Garagen / Carports	28	Ga/C p
zusätzliche Stellplätze vor den Garagen / Carports	28	St

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lohstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet geschaffen. Vorgesehen ist die Errichtung von 28 Doppelhaushälften in 2-geschossiger Bauweise als Straßenrandbebauung entlang der Lohstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,25 ha. Nach den Zielen des städtebaulichen Konzeptes wird die Fläche mit ca. 2.900 m² durch Wohngebäude und Garagen überbaut.

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich überwiegend als Ackerfläche genutzt. Durch die Realisierung der Wohnbebauung wird die heute vorhandene freie Sichtbeziehung zum Landschaftsraum des Hexbachtals westlich des Plangebietes nachhaltig gestört. Dieser Verlust wird durch die Anlage eines öffentlich nutzbaren Wanderweges am ‚neuen‘ Ackerrand und die 2 ‚Sichtachsen‘ an der Lohstraße aufgefangen. Der neu anzulegende Weg wird im vorhaben-bezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die durch die Planung betroffenen Umweltbereiche werden ausführlich untersucht. Nachfolgend sind Ergebnisse im Einzelnen aufgeführt.

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

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Teilbereich zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und dem Weg Heukenfeld befinden sich Weide-flächen; die übrige Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden Landwirtschaftsfläche, die in westliche Richtung bis zum ca. 300 m entfernten, tiefer liegenden bewaldeten Hexbachtal reicht.

Im Landschaftsplan der Stadt Essen ist das Plangebiet Bestandteil des Landschafts-schutzgebietes und des Entwicklungsraumes 2.2 „Ackerterrassen oberhalb des Hexbachtals“. Die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes nach § 21 Landschaftsgesetz NW erfolgt im Zusammenhang mit der Bedeutung des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz im Bereich des renaturierten Bachtals sowie für die Erholung, das Klima und die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion.

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

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Veränderung des menschlichen Lebensraumes

Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es erfolgt keine Überplanung menschlicher Nutzungen.

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

Es sind keine schädlichen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bekannt. Ebenso sind keine erheblichen Beeinträchtigungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist gemäß Landschaftsplan der Stadt Essen (Stadt Essen 1992) Bestandteil des Entwicklungsraumes 2.2 „Ackerterrassen oberhalb des Hex-bachtales“ und Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ackerterrassen oberhalb des Hexbachtals / Im Nierfeld“.

Durch die Entwicklung des Plangebietes wird nur ca. 1,25 ha des äußersten Randbereichs des insgesamt über 70 ha großen Schutzgebietes in Anspruch genommen.

3.2.2 Wertbestimmende Biotope und Landschaftsstrukturen

Das Planungsvorhaben führt zu einer Inanspruchnahme von folgenden Biotoptypen:

- Landwirtschaftliche Flächen (9.130 m² Acker, intensiv bewirtschaftet und 1.425 m² Fettweide, intensiv bewirtschaftet)
- Ruderaler Saum (978 m²)
- „Plattenweg“ und „Weg, wassergebunden“ (20 m², 101 m²)
- Einzelbäume (7 Stück).

Das Planungsgebiet wird derzeit vornehmlich landwirtschaftlich genutzt. Im Vordergrund steht die intensive Acker-Nutzung, während Grünland in Form von ebenfalls intensiv bewirtschafteten Fettweiden einen

geringeren Anteil einnimmt. In Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die standörtlichen Verhältnisse im Plangebiet weitgehend nivelliert, sodass die beiden flächen-prägenden Agrar-Biototypen an charakteristischen Arten verarmt sind.

Entlang der Lohstraße wird die Böschung zwischen Gehweg und Acker von einem schmalen ruderalen Saum und wenigen, noch jungen Einzelbäumen begleitet. Der etwa 2-5 m breite Saum bzw. Wegerain wechselt in seinem Aspekt zwischen einem grasdominierten und einem hochstaudenartigen Bestand. Im ruderalen Saum wurden 5 etwa 4 m hohe Stiel-Eichen gepflanzt. Eine kleine, etwa 2 m hohe Ross-Kastanie hat sich in diesem Bereich selbst ausgesamt. Es ist zu erwarten, dass in den künftigen Vorgartenbereichen Geländemodellierungen erforderlich werden, die den Erhalt der Bäume, die heute im Saumbereich der Ackerfläche stehen, nicht zulassen. Weitere Gründe für die Erforderlichkeit der Beseitigung liegen in den Maßnahmen der Bauausführung und in der Berücksichtigung erforderlicher Grundstückszufahrten.

Im unmittelbaren Straßenraum stocken 5 Winter-Linden, mit einer Stammhöhe von etwa 6 m.

Außerhalb des Planungsgebietes grenzt im Westen das Hexbachtal an, dessen Verlauf - in ca. 300 m vom Plangebiet entfernt - durch eine galerieartige Gehölzkulisse betont wird. Ansonsten wird das Planungsgebiet fast allseits von der Bebauung des Stadtteils Bedingrade (Wohnbebauung, Schulkomplex) begrenzt.

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Die geplante Wohnbebauung unterbricht die derzeitigen Sichtbeziehungen von der Lohstraße in die offene Landschaft (Hexbachtal und angrenzende Landschaftseinheiten). Ein westlich der Häuser geplanter Weg - parallel zur Lohstraße - ermöglicht von dort aus die zuvor gewohnten Einblicke in die Landschaft.

Aufgrund der sensiblen Lage zur offenen Feldflur sowie zur Einpassung in die vorhandene, angrenzende Bebauung sind nur Einfamilienhäuser mit einer begrenzten Geschossigkeit geplant. Nebengebäude im Gartenbereich sind nicht zulässig. Die vorgesehene Bebauung schließt die Lücke zwischen den angrenzenden Wohngebieten. Eine Zersiedelung findet nicht statt.

Das Vorhaben führt zu keiner Gebiets- bzw. Flächenzerschneidung. Es wird landwirtschaftliche

Nutzfläche am Rande zur vorhandenen Bebauung in Anspruch genommen.

3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

Durch das Planungsvorhaben werden keine Grünflächen, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen beansprucht oder beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Rahmenplanung zum Regionalen Grünzug B im Emscher Landschaftspark, den die Nachbarstädte Bottrop, Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen von 1990 bis 1999 im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park in einer interkommunalen Arbeitsgemeinschaft erarbeitet haben. 1992/93 beschlossen die parlamentarischen Gremien der vier Städte eine Rahmenplanung mit ersten Nutzungs- und Gestaltungskonzepten. Bei der städteübergreifenden Rahmenplanung handelt es sich um eine informelle Planung, die in einem großmaßstäblichen Planwerk den Grünzug B abgrenzt. Innerhalb dieser Abgrenzung liegen nicht nur Freiräume, sondern auch Wohnsiedlungen und ebenso die Fläche der geplanten Straßenrandbebauung an der Lohstraße.

Die Planungen sind mittlerweile fortgeschritten. Mit dem Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 soll nun die Aktualität des Grünzuges überprüft und Perspektiven für die zweite Dekade erarbeitet werden. Aufgrund der aktuelleren örtlichen und überörtlichen Ziele ist eine Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem Masterplan Emscher Landschaftspark vorgesehen.

3.3 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet herrscht der Bodentyp Parabraunerde vor (PAAS 1978). Die ertragreichen Böden werden überwiegend als Acker und kleinflächig (nördlich des Weges Heukenfeld) als Grünland - Pferdeweide bewirtschaftet.

Die Böden sind durch die heutige intensive landwirtschaftliche Nutzung mäßig beeinträchtigt. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Bauernschaft Bedingrade durch diese landwirtschaftliche Nutzung historisch geprägt ist, die im Rahmen der städtischen Entwicklung im Laufe der Zeit immer mehr reduziert wurde. Das Plangebiet liegt auf einer der letzten größeren, noch landwirtschaftlich genutzten Flächen Bedingrades und erfüllt somit eine Archivfunktion in kulturhistorischer Hinsicht entsprechend § 2 (2) Nr. 2 BBodSchG. Außerdem wird bei

der Umsetzung der Planung die Ertragsfunktion des Bodens auf Null reduziert (§ 2 (2) Nr. 3c BBodSchG).

Darüber hinaus wurde bei der Erstellung der digitalen Bodenbelastungskarte für den Außenbereich nachgewiesen, dass es sich bei dem überplanten Areal um eine der ganz wenigen Flächen mit noch naturnahem Boden im Essener Westen handelt, der im Lauf der Entwicklung ansonsten durch eine dichte Besiedlung, Gewerbe- und Industrieflächen gekennzeichnet ist.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan nur ein kleiner, eng abgegrenzter Teilbereich straßenbegleitend in Randlage der gesamten Ackerfläche in Anspruch genommen wird und es im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zu einer Aufwertung von Teilen der intensiv genutzten Böden zu einer Ackerbrache kommt.

Versickerung

Nach Aussage des Hydrogeologischen Gutachtens (Büro Jandausch, Bochum) sind im Plangebiet überwiegend sandig-kiesige Böden vorzufinden, die als gut bis mäßig wasserdurchlässig und somit als versickerungsfähig einzustufen sind. In räumlichen Teilbereichen befinden sich im Oberboden über der wasserdurchlässigen Schicht auch weniger wasserdurchlässige sandig-schluffige Böden. Aufgrund der unterschiedlichen Tiefenlage der versickerungsfähigen Schichten werden zur dezentralen Versickerung des anfallenden Nieder-schlagswassers im südlichen Abschnitt des Plangebietes Versickerungsanlagen in Form von Rigolen und auf den übrigen Wohngrundstücken Sickerschächte empfohlen. Unterhalb der Sickerschächte befinden sich im Abstand zur Grundwasserflur ausreichend Bodenschichten mit entsprechender Filterwirkung.

Bei den Probebohrungen bis in eine Tiefe von 5 m wurde kein Grundwasser angetroffen. (vgl. auch 3.4 Schutzgut Wasser)

3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Flächen befindet sich kein Fließgewässer. Es ergeben sich weder aus den hiesigen Gewässerkarten, noch bei Inaugenscheinnahme des Plangebietes aus wasserbehördlicher Sicht Anhaltspunkte auf mögliche Quellen. Bei der gutachterlichen Untersuchung durch das Büro Jandausch (Geologie/Hydrogeologie) wurden ebenfalls keine Erkenntnisse vorgelegt, die auf Quellschüttungen im Plangebiet schließen lassen.

Eine Beeinträchtigung des westlich gelegenen Hexbaches, der Grundwasser-neubildung oder ein Verlust von Quellstandorten ist nicht zu erwarten, da die Regenwässer im Plangebiet versickern und eine Direkteinleitung in den Hexbach nicht vorgesehen ist.

Entsprechend den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz wurde die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken im Rahmen des o.a. Gutachtens untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die vorgefundenen überwiegend sandig-kiesigen Böden im Plangebiet als gut bis mäßig wasserdurchlässig und somit als versickerungsfähig einzustufen sind. In räumlichen Teilbereichen befinden sich im Oberboden über der wasserdurchlässigen Schicht auch weniger wasserdurchlässige sandig-schluffige Böden. Aufgrund der unterschiedlichen Tiefenlage der versickerungsfähigen Schichten werden zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in verschiedenen räumlichen Teilbereichen unterschiedliche Anlagentypen empfohlen.

Im südlichen Plangebiet ist auf den Grundstücksflächen des südlichen Baufensters aufgrund der dort vorhandenen oberflächennahen wasserdurchlässigen Bodenschicht eine Versickerung über Rigolen möglich.

Im daran anschließenden nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind die durchlässigen Böden erst ab einer Tiefe von 2,3 m - 2,6 m anzutreffen. Das Gutachten schlägt für diesen Bereich eine Entwässerung über Sickerschächte vor. Die Sickerschächte sollen eine Sohltiefe von max. 4,5 m haben. Bei einem geschätzten mittleren Grundwasserflurabstand von mehr als 5 m wird auch mit der gewählten Sohltiefe die für den Grundwasserschutz erforderliche Mindestsickerstrecke (Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und mittlerem Höchstgrundwasserstand > 1,5 m) gewährleistet.

Regenwasser von Dachflächen weist bei allgemein üblichem Dachbelag allenfalls nur ein geringes Verschmutzungspotential auf und wird zudem noch bei der Passage durch die ungesättigte Bodenschicht ausreichend gefiltert. Niederschlagswasser von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, das ein vergleichsweise höheres Verschmutzungspotential aufweist, wird durch offenporige Flächenversickerungen in den Untergrund geführt; dabei passiert es die belebte Bodenzone (Oberbodenhorizont), die für eine sehr gute Reinigungsleistung bekannt ist.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende

unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Zufahrten und Wegen vor Ort zu versickern ist. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Für Garagendächer wird zur Verzögerung des Wasserabflusses und Vor-Filterung eine (mindestens) extensive Begrünung festgesetzt.

Da das gesamte auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser dem Grundwasser durch Versickerung zugeführt wird, ist eine nachteilige Veränderung der Grundwasserneubildungsrate und damit eine Beeinträchtigung der Quellspeisungen im Hexbachtal nicht gegeben.

Die Gründungssohle der geplanten unterkellerten Gebäude befindet sich mit ca. 3,0 m unter der derzeitigen Geländeoberkante (GOK) mindestens 2,0 m oberhalb des Grundwasserspiegels, der nach den vorliegenden Untersuchungen tiefer als 5,0 m liegt. Eine Beeinflussung der Grundwasserströmung ist vor diesem Hintergrund nicht gegeben.

Aufgrund der Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist mit den genannten Versickerungsanlagen von einer geringen Ausdehnung der Sickerlinien auszugehen, so dass nach Einschätzung des Gutachters Nässeschäden auf benachbarten Grundstücken nicht zu erwarten sind

Oberhalb der gering durchlässigen Grundmoränenablagerungen sind in den oberflächennahen Lößablagerungen vermutlich großflächig verbreitete, in Regenperioden auftretende Stauwasservorkommen nicht auszuschließen, wobei der Stauwasserspiegel z. T. auch über Gelände liegen kann. In diesem Zusammenhang kann in Regenperioden das Stauwasser auch an der Erosionsgrenze der Lößablagerungen im nördlichen Flankenbereich des Hexbachnebens (im südlichen Plangebiet) stellenweise austreten (Schichtquelle). Stauwasservorkommen sowie Stauwasseraustritt sind bei vergleichbar anzunehmendem Bodenaufbau auch für den südlichen Flankenbereich des Nebentals (rückwärtige Grundstücksflächen im Fatloh, außerhalb des Geltungsbereichs) nicht auszuschließen und können Ursache für Nässeschäden an Gebäuden in diesem Bereich sein.

Durch die Versickerung wird diese Situation im Plangebiet entschärft, da ein Großteil des Stauwassers (d. h. die Niederschlagsmenge der angeschlossenen Flächen) in den Sickerschächten unterhalb der gering durchlässigen Grundmoränenablagerungen in den Untergrund eingeleitet wird und letztendlich die

Quellspeisungen im Hexbachtal nachhaltig verbessert wird.

Aus fachlicher Sicht besteht keine Besorgnis, dass durch das Bauvorhaben das Grundwasser beeinträchtigt oder der Zustrom vom Grundwasser zum Hexbach und den dortigen Quellschüttungen verändert werden könnte. Es sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

3.5 Schutzgut Luft

Eine Vorbelastung des Plangebietes durch Einträge von Luftschadstoffen ist nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation kann sich infolge zusätzlicher Emissionen aus den Bereichen Hausbrand und Individualverkehr ergeben.

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen und damit umzusetzenden Energieeinsparverordnung und der geringen Zahl der vorgesehenen Wohn-einheiten ist zu erwarten, dass die aus der Beheizung der Gebäude resultierenden Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes von nur unerheblicher Bedeutung sein dürften.

Auch die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Zunahme des Individualverkehrs und damit auch der Kfz-bedingten Luftschadstoffe dürfte bei der Realisierung von nur 28 Doppelhaushälften lediglich zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse führen.

3.6 Schutzgut Klima

Die neue Klimaanalyse Stadt Essen „Analyse der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse der Stadt Essen“ wurde auf der Grundlage von insgesamt 21 über das Stadtgebiet verteilter Klima- und Lufthygienestationen, zahlreicher Temperatur- und Luftfeuchtemessfahrten sowie neuester methodischer Entwicklungen der Stadtklimatologie erstellt. Um eine praxisbezogene Darstellungsform der Untersuchungsergebnisse auf möglichst kleinräumiger Betrachtungsebene zu ermöglichen, wurde die Synthetische Klimafunktionskarte entwickelt, die das Stadtgebiet auf der Ebene der 9 Stadtbezirke in Klimatope untergliedert, die durch ähnliche mikroklimatische Ausprägungen gekennzeichnet sind. Darüber hinaus werden in dieser Karte dynamische Faktoren in Form der spezifischen Klimaeigenschaften und der speziellen Klimafunktionen dargestellt und beschrieben.

Resümierend ist festzustellen, dass die Stadt Essen mit der neuen Klimaanalyse über eine bislang einzigartige und belastbare Planungsgrundlage zur Beschreibung, Beurteilung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet verfügt.

Sowohl die klimatische Ausprägung als auch die klimatische Bedeutung des Gebietes wurden auf der Grundlage der Synthetischen Klimafunktionskarte der neuen Klimaanalyse Stadt Essen und einer zusätzlich durchgeführten Ortsbegehung mit folgenden Ergebnissen beschrieben, beurteilt und bewertet:

- Das Plangebiet ist Teil eines „Freilandklimatops“.
- Die charakteristischen Merkmale dieses Strukturtyps sind ein extremer Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie äußerst geringe Windfeldveränderungen.
- In der Produktion von Frisch- und Kaltluft ist die wichtigste klimaökologische Funktion dieses Strukturtyps zu sehen.
- Das Plangebiet liegt am Rand eines Bereiches, der als Klimaschutzzone „B“ ausgewiesen ist. Es ist damit Bestandteil einer großräumigen regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsfläche sowie eines Luftregenerationsraumes. Die Schutzbedürftigkeit begründet sich weiterhin durch den besonderen Stellenwert als Erholungsgebiet mit bioklimatisch günstigen Eigenschaften.
- Weiterhin liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zur Stadtrandbebauung mit der Einstufung „Sanierungszone III“. Die kleinräumigen Planungshinweise in der Klimaanalyse umfassen für diesen Bereich neben der Sicherung der optimalen Wohnqualitäten eine maßvolle Nachverdichtung unter Beibehaltung des aufgelockerten, offenen Siedlungscharakters.

Zwei ausschlaggebende Parameter sind für die Entwicklung/Ausprägung spezifischer Klimatope ausschlaggebend: die Dämpfung des Luftaustausches und die Veränderung des Strahlungsfeldes. Beide Parameter werden aber von der Nutzungsstruktur/Nutzungsart vorgegeben. Bezogen auf das Plangebiet hat seit Erarbeitung der neuen Klimaanalyse hinsichtlich Nutzungsstruktur/Nutzungsart keine Änderung stattgefunden. Insofern würde eine kleinteilige Sonderuntersuchung zum Klima nicht zu einer grundlegend anderen Einstufung / Bewertung der Fläche führen.

Während der Bauphase treten als Folge des Baustellenverkehrs und -betriebs vorübergehend höhere Abgasemissionen auf. Die Emissionsquelle versiegt jedoch mit Abschluss der Arbeiten. Aufgrund der vorübergehenden Erscheinung und der gegenüber angrenzenden Emissionsquellen geringen Belastungszunahme werden die zusätzlichen Abgasemissionen als nicht nachhaltig und nicht erheblich eingestuft.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Freiflächenanteil reduziert und Verdunstungsfläche geht verloren. Damit verliert die Fläche in Teilbereichen ihre wichtigste klimaökologische Funktion der Frisch- und Kaltluftproduktion. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der mikroklimatischen Verhältnisse resultiert aus der Erwärmung / Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der geplanten Bebauung sowie der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen.

Die Auswirkungen sind jedoch zu relativieren. Das Vorhaben beschränkt sich auf eine reine Straßenrandbebauung. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der Beschränkung der Neuversiegelung zugunsten von Freiflächen, den geplanten Festsetzungen von Hecken-, Gebüsch- und Saumpflanzungen sowie der Begrünung von Garagendächern ist davon auszugehen, dass sich die mikroklimatischen Verhältnisse nur geringfügig in Richtung eines aus klimatischer Sicht noch als günstig zu beurteilenden Stadtrandklimatops modifizieren.

Vorhandene Frisch- und Kaltluftströmungen werden nicht gestört, da die auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche sich bildende Kaltluft dem Relief folgend in westliche und nordwestliche Richtungen ab und dem Hexbachtal zu fließt. Darüber hinaus wird das übergeordnete Windfeld, dessen Hauptströmungsrichtung Südwest ist, durch die vorgesehene offene Bebauung nicht entscheidend behindert, so dass eine Durchlüftung der sich östlich anschließenden Schulen und Wohnquartiere weiterhin gewährleistet ist. Nennenswerte bzw. spürbare Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten.

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

Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu nennen.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurden alternative Bebauungsmöglichkeiten in Form von verdichteten Reiheneigenheimen untersucht und in dem vorgezogenen Bürgerbeteiligungsverfahren zur Diskussion gestellt. Aus der überwiegenden Meinung, dass das Gebiet zum Vorteil der geringeren Verkehrsbelastung und zur Minderung von Landschaftsbeeinträchtigungen weniger dicht bebaut werden sollte, entstand das zur Realisierung anstehende städtebauliche Konzept mit Doppelhäusern auf großen Gartengrundstücken.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

- keine -

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Schaffung von 28 Doppelhaushälften als 2-geschossige Straßenrandbebauung auf einer bislang un bebauten landwirtschaftlichen Nutzfläche entlang der Lohstraße. Die Grundstückstiefe beträgt 40 m.

Zum Ausgleich des Verlustes der Blickbeziehung von der Lohstraße zum freien Landschaftsraum des Hexbachtals wird hinter der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Neubebauung ein öffentlich nutzbarer Wanderweg und Ackersaum angelegt.

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Teilbereich zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und dem Weg Heukenfeld befinden sich Weideflächen; die übrige Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden Landwirtschaftsfläche, die in westliche Richtung bis zum bewaldeten Hexbachtal reicht. Das Gebiet steht großräumig unter Landschaftsschutz.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	<p>Beeinträchtigung:</p> <p>Keine</p>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p>Beeinträchtigung:</p> <p>Verlust der derzeitigen Sichtbeziehung von der Lohstraße in die offene Landschaft (Hexbachtal),</p> <p>Inanspruchnahme von den Biototypen Landwirtschaftliche Fläche, Ruderalsaum, Einzelbäume, wassergebundene Wege</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <p>Der westlich der neuen Baugrundstücke geplante Wanderweg ermöglicht von dort aus die zuvor gewohnten Einblicke in die Landschaft, zusätzlich weist die Bebauung an den Einmündungsbereichen des Weges im Norden und Süden breite ‚Lücken‘ zur Einsicht in die Landschaft von der Lohstraße auf.</p> <p>An der Lohstraße sollen max. 2-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit flachen Garagen im Bauwuch gebaut werden, sodass keine geschlossene Bauzeile entlang der Lohstraße entsteht.</p> <p>Die verbleibende landwirtschaftliche Fläche wird strukturell angereichert (Brache, Saum).</p> <p>Durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden Flächen zum Ausgleich der Inanspruchnahme der genannten Biototypen festgesetzt.</p>

3. Schutzgut Boden	<p>Beeinträchtigung:</p> <p>Flächeninanspruchnahme geht einher mit dem als erheblich zu beurteilenden Verlust der Archivfunktion der landwirtschaftlichen Nutzung in kulturhistorischer Hinsicht und der Ertragsfunktion des seltenen naturnahen Bodens im Essener Westen.</p> <p>Entfernung des Oberbodens und Flächenversiegelung durch Wohngebäude und Garagen</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <p>Inanspruchnahme eines nur kleinen, eng begrenzten Teils der landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Aufwertung von Teilen der Ackerfläche durch die Aus-gleichsmaßnahme „Ackerbrache“ in Nachbarschaft des Plangebietes zur Förderung der natürlichen Bodenfrucht-barkeit.</p> <p>Reduzierung des Versiegelungsgrades durch eng gefasste Baugrenzen und eine GRZ von 0,3.</p>
4. Schutzgut Wasser	<p>Beeinträchtigung:</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>Verlust von Retentionsflächen und Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Abwassermenge.</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <p>Vor-Ort-Versickerung des Oberflächenwassers der Dachflächen über Rigolen bzw. Sickerschächte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Hexbaches, von Quellstandorten sowie Grundwasserneubildung.</p> <p>Wasserdurchlässige befestigte Flächen.</p>
5. Schutzgut Luft	<p>Beeinträchtigung:</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <p>Anwendung der neuen Energieeinsparverordnung</p> <p>Straßenrandbebauung in offener Bauweise</p>

6. Schutzgut Klima	Beeinträchtigung: Keine erhebliche Beeinträchtigung Die geplante Neuversiegelung trägt zu einer lokalen Erwärmung bei, die sich jedoch nicht spürbar auf die benachbarten Bereiche auswirkt. Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf eine reine Straßenrandbebauung begrenzt und setzt Pflanzmaßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen fest.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung: Keine
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	über die unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen sind keine relevante Wechselwirkungen zu nennen

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden Varianten mit 36 Reiheneinheiten diskutiert. Die vorliegende Alternative mit 28 Doppelhaushälften folgt dem Wunsch nach einer geringer verdichteten, aufgelockerten Bebauung.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Keine

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt damit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

IX. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Realisierung der Vorhaben werden vom Vorhabenträger übernommen.

Der Wanderweg ist vom Vorhabenträger anzulegen und gem. § 49 Landschaftsgesetz eine Betretung zum Zwecke der Erholung für die Allgemeinheit zu ermöglichen.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen und Bauen

i.V. Müller
Stellvertretender

Best
Amtsleiter
Geschäftsbereichs

vorstand