

Bebauungsplan Nr. 13/02

„Honnschaftenstraße / Friedrich-Küpper-Weg“

Stadtbezirk: IX

Stadtteil: Heidhausen

Begründung

Fassung vom 17.05.2004

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 Bauordnung



I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Planungsrechtliche Situation	6
1. Landes- und Regionalplanung	6
2. Flächennutzungsplan	6
3. Landschaftsplan	6
4. Bebauungspläne	6
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
1. Anlass der Planung	7
2. Entwicklungsziele	8
IV. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	11
3. Infrastruktur	12
4. Entwässerung	12
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	13
6. Immissionsschutz	14
7. Bodenverhältnisse	15
V. Planinhalte	17
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17

1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
1.4	Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)	20
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	20
1.6	Natur und Landschaft	22
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	23
	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	23
3.	Kennzeichnungen	24
3.1	Flächen unter denen der Bergbau umgeht	24
3.2	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	25
4.	Hinweise	25
4.1	Städtische Satzungen	25
4.2	Gutachten	25
4.3	Geländeaufbereitung/Baureifmachung	26
4.4	Umgang mit Bodendenkmälern	26
4.5	Umgang mit Niederschlagswasser	26
4.6	Kampfmittel	26
4.7	Sonstige Hinweise	27
VI.	Städtebauliche Kenndaten	28
VII.	Umweltbericht	29
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	29
2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	29
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	30
3.1	Schutzgut Mensch	30
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	32
3.3	Schutzgut Boden	34
3.4	Schutzgut Wasser	36
3.5	Schutzgut Klima/ Luft	36
3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
3.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	37

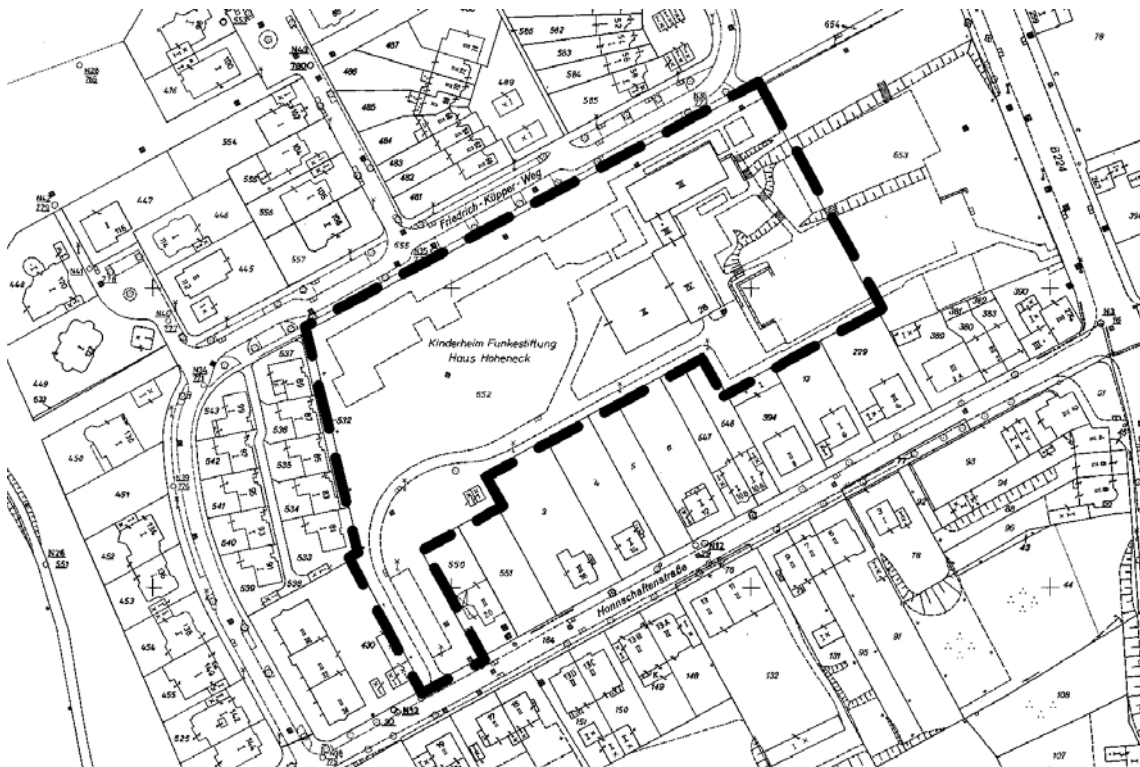
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	37
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	38
VIII.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	42
IX.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	42
X.	Kosten und Finanzierung	42

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, eine 15015 m² große Fläche, liegt im Stadtbezirk IX, im Stadtteil Heidhausen und wird begrenzt durch

- den Friedrich-Küpper-Weg im Norden,
- eine gedachte, im Abstand von ca. 72 m parallel verlaufende Linie zur Heidhauser Straße im Osten,
- die nördlichen Grundstücksgrenzen der Besitzungen Honnschaftenstraße Nr. 4-20 und die Honnschaftenstraße im Süden,
- den Wohnweg zu den Gebäuden Friedrich-Küpper-Weg Nr. 81-89 im Westen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.



II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der wirksame Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet im Maßstab 1:50 000 Siedlungsraum mit der Definition "Allgemeiner Siedlungsbereich" aus.

Darin enthalten sind

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

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

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Essen von 1984 stellt für den Planbereich "Wohnbaufläche" dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes konnten somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

3. Landschaftsplan

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

4. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7/74 "Barkhovenallee". Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Baugrundstück für den Gemeinbedarf "Kinderheim", GRZ 0,4, GFZ 1,1, IV Geschosse fest. Da die angestrebte Wohnnutzung diesen Festsetzungen entgegenstand, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung Wohnungsbau erforderlich.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Das Wohnungsbauprogramm der Stadt Essen wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 18.01.2001 und am 05.07.2001 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. 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 Flächen nicht mehr für eine Wohnbauflächenentwicklung in Frage und neun Verfahren waren bereits abgeschlossen. Der Bereich „Honnschaftenstraße“ ist auch weiterhin Bestandteil dieses aktualisierten Arbeitsauftrages. Die Wohnraumnachfrage hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumbildungsphase vermehrt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu steigenden Wohnflächenansprüchen führt. Die Stadt Essen ist bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Wohnraumangebote in verschiedenen Preissegmenten entgegenzuwirken.

Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung und deren Ursachen haben ergeben, dass ein Teil des Bevölkerungsrückganges daraus resultiert, dass die Stadt Essen Einwohner an die Umlandgemeinden verliert. Bei Umfragen (Analyse von Wanderungsmotiven, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, Nov.1999) unter Familien, die aus der Stadt fortgezogen sind, wurde deutlich, dass ein Hauptgrund für den Fortzug ein fehlendes Wohnraumangebot, sowohl im Segment des Einfamilienhauses als auch des Mehrfamilienhauses war.

Mit dem 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 Einwohnerrückganges geboten wäre. Vergleiche mit anderen Städten des Ruhrgebietes zeigen, dass die Stadt Essen über lange Zeit erheblich weniger Wohnbaulandentwicklung betrieben hat. Wenn zu wenig 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 der Umsetzung der vorliegenden Planung kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur Wohnraumversorgung insbesondere in Essen-Heidhausen, einem Stadtteil, dem für die Zukunft eine Überalterung der Bevölkerung prognostiziert wird, geleistet werden.

Der Planungsraum am südlichen Rand Heidhausens bietet aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage und seiner gleichwohl guten Integration in die vorhandenen Siedlungsstrukturen beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes.

Nach dem Beschluss des Rates vom 25.06.1997 wurde das Kinderheim "Haus Hoheneck" in Essen Heidhausen aufgegeben. Für den mit hohem Zuschussbedarf arbeitenden, unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten hoffnungslos überdimensionierten Heimbetrieb stand zusätzlich, da die Gebäude aus den Jahren 1912, 1971 (Hauptgebäude) bis 1953 (Erweiterung) stammten, ein hoher Investitionsbedarf im Bereich der Gebäudesanierung an. Gleichzeitig entsprach die Betreuung der Kinder in der zentralistisch angelegten Heimstruktur nicht mehr den Erfordernissen einer zeitgemäßen Heimpädagogik. Angesichts dieser wirtschaftlichen und pädagogischen Rahmenbedingungen wurde die Einrichtung schrittweise dezentralisiert und für eine Betreuung der Kinder in Kleingruppen gesorgt. Bedingt durch die Standortaufgabe ist der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich obsolet, ein zukünftiger Bedarf für die Gemeinbedarfsfestsetzung Kinderheim wurde nicht attestiert und damit eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Verwaltung wurde beauftragt, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielrichtung Wohnungsbau, hierfür die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Nach Abbruch der aufstehenden Gebäude des Kinderheimes steht die Fläche für eine Entwicklung zur Verfügung.

2. Entwicklungsziele

Durch Aufgabe des Kinderheimes "Haus Hoheneck" wurde die in Rede stehende Fläche aus o.g. Gründen für eine Wohnnutzung disponibel.

Städtebauliches Ziel ist es, durch Überplanung der nicht mehr genutzten Fläche, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung in Form von individuell gestaltbaren Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken von 250m² zu schaffen. Die Planung soll sich dabei in das bestandsprägende Umfeld einfügen und das Vertrauensinteresse der angrenzenden Grundstückseigentümer auf den Fortbestand der bisherigen Planungsintentionen entsprechend berücksichtigen.

Durch die Verwaltung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, auf dessen Grundlage das bauleitplanerische Verfahren laut Beschluss vom 06.06.2002 fortgeführt wurde. Im Anschluss an das Verfahren soll das gesamte Grundstück

parzelliert und einzeln gemäß Punkt 5.1 der Richtlinien für den Verkauf städtischer Liegenschaften öffentlich zum Verkauf angeboten werden.

Unter Berücksichtigung der Ausschreibungskriterien des 1999 durchgeführten Investorenwettbewerbes Honnschaftenstraße und auf der Grundlage der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde durch die Verwaltung ein Entwurfskonzept erarbeitet, welches als Grundlage für den Rechtsplan diene.

Die wesentlichen Kriterien, die während der Bürgerbeteiligung den Zuspruch der Bürger fanden, wie eine Erschließung sowohl von der Honnschaftenstraße als auch vom Friedrich-Küpper-Weg aus und eine Anzahl der Wohneinheiten, die 30-40 WE nicht übersteigen sollte, fanden hierbei Berücksichtigung.

Der Rechtsplan beinhaltet beide Erschließungsmöglichkeiten und entspricht mit 32 Einzel- und Doppelhäusern der gewünschten moderaten Siedlungsdichte. Bei Grundstücksgrößen von 250 bis 600 qm ist der Bebauungsplan auf eine hochwertige Wohnbebauung mit großzügigen Grundstücken ausgerichtet, die sich in das bestandsprägende Umfeld einfügt. Der Bebauungsplan 13/02 bringt die Belange der vorhandenen Eigentümer an einer geringen Bebauungsdichte und das öffentliche Interesse an Wohnraumschaffung insbesondere für junge Familien in Einklang.

Mit dem Bebauungsplan werden zusammengefasst folgende Entwicklungsziele verbunden:

- Wohnungseigentumsbildung entsprechend dem vorliegenden Bedarf im Segment des gehobenen Wohnungsbaues mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Hinblick auf Angebotsvielfalt und Ansprüche verschiedener Zielgruppen.
- Schaffung des Planungsrechts für nunmehr 32 Einfamilienhäuser in moderater Bebauungsdichte, die entsprechend der im Umfeld vorhandenen Prägung als Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise entwickelt werden sollen.
- Erschließung der Fläche, zum einen über die Honnschaftenstraße im Bereich der schon vormals genutzten Zufahrt für das Kinderheim "Haus Hoheneck", zum anderen über den Friedrich-Küpper-Weg, um die zu erwartenden Mehrverkehre im Sinne der Gleichbehandlung der angrenzenden Straßenanlieger gleichmäßig zu verteilen.
- Planungsrechtliche Sicherung einer zentralen Grünfläche zum Erhalt der vorhandenen, parkähnlichen Landschaft mit dem schützenswerten Baumbestand und der sonstigen Vegetation, welche sowohl für die neuen Bewohner einen attraktiven Wohnstandort, als auch für die Bewohner der umliegenden Quartiere neue Wegeverbindungen und allgemein zugängliche Aufenthaltsmöglichkeiten schafft.
- Gestaltung einer kinderfreundlichen Umgebung mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen sowie eines innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegenden Kinderspielplatzes.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines großräumigen Landschaftsschutzgebietes auf den Heidhauser Höhen, einem vielfältig strukturierten und insbesondere durch die Morphologie geprägten Landschaftsraum.

Es liegt am Südrand des Stadtteils Heidhausen in etwa 9km Luftlinienentfernung zur Essener City und ca. 1km von der Stadtgrenze Velberts entfernt. Die Bebauungsdichte ist in diesem Siedlungsbereich aufgelockert.

Die Bebauung an der Honnschaftenstraße, geprägt von zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung, bildet die Grenze zum anschließenden Freiraum in Richtung Velbert. Nach Norden in Richtung Essen- Werden verdichtet sich die Bebauung. Ein ausgeprägter Ortskern hat sich in Heidhausen jedoch nicht entwickelt. Lediglich längs der Ausfall- und Bundesstraße B224 (Heidhauser Straße) und um den Heidhauser Platz konzentrieren sich einige wenige Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Versorgung. Die Heidhauser Straße lässt in ihrem südlichen Abschnitt keinen Ortseingang erkennen. Sie ist straßenbegleitend weniger baulich geprägt, sondern aufgrund des vorherrschenden Vegetationsbestandes eher als Landstraße zu charakterisieren.

Nach Westen bildet die Bebauung längs des Friedrich-Küpper-Weges den Abschluss der Siedlungsfläche zum Landschaftsraum. Von der Straße abzweigende Stichstraßen erschließen die Bebauung. Es überwiegt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung als freistehende Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser. Die Gebäude sind im wesentlichen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7/74 "Barkhovenallee" im Laufe der vergangenen 2 bis 3 Jahrzehnte entstanden. Entsprechend den jeweiligen Zeitströmungen finden sich Gebäude mit Flachdächern oder geneigten Dächern sowie Atriumbebauungen. Sondernutzungen im Umfeld des Plangebietes stellen zum einen das Schulungsgebäude des Stifterverbandes für die Deutsche Wissenschaft und die Fachklinik "Kamillushaus" dar.

Auf der östlich an den Planbereich angrenzenden Fläche, die sich bis zur Heidhauser Straße erstreckt, wird der Bau einer Altenwohnanlage realisiert. Das hufeisenförmige, mit Hauptbaukörper und Erschließung zur Heidhauser Straße ausgerichtete Gebäude, entsteht in viergeschossiger Bauweise und soll 88 Seniorenwohnungen aufnehmen.

Auf dem Gelände des Kinderheimes befanden sich die inzwischen abgerissenen zwei- bis viergeschossigen Gebäude des ehemaligen Kinderheimes "Haus Hoheneck" aus den Jahren 1953 und 1971. Bedingt durch die Standortaufgabe wurde der gültige B-Plan für diesen Bereich obsolet und eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung im Sinne des BauGB erforderlich.

Entsprechend der großräumigen topographischen Lage weist das Gelände ein Gefälle von Südost nach Nordwest von ca. 6 m auf.

Die landschaftlich reizvolle Lage mit einem abwechslungsreichen Landschaftsbild und hoher Bedeutung für die Naherholung macht insbesondere die Attraktivität des Stadtteils als Wohnstandort aus.

2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die beiden angrenzenden Straßen Honnschaftenstraße und Friedrich-Küpper-Weg und im weiteren Verlauf durch die Heidhauser Straße, B 224 gesichert. Über diese Straßen ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz gewährleistet und der Standort an die umgebenden Stadtteile und das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet bzw. das seinerzeitige Kinderheim war über eine Zufahrt im Südwesten des Verfahrensbereiches ausschließlich über die Honnschaftenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die heimatypischen Verkehrsbewegungen für das ehemalige Kinderheim „Haus Hoheneck“ beinhalteten in der Vergangenheit tägliche An- und Abtransporte der Kinder, Lieferverkehr zum täglichen Bedarf sowie An- und Abfahrten der Hausmeisterwohnung. Darüber hinaus befanden sich verschiedene Einrichtungen wie ein Projekt für pflegebedürftige Jugendliche und eine heilpädagogische Ambulanz im Kinderheim, mit hierfür notwendigen Krankentransporten und entsprechenden Besucherverkehr im Hause.

Beide Straßen sowohl die Honnschaftenstraße als auch der Friedrich-Küpper-Weg verfügen über einen Straßenquerschnitt, der den Begegnungsfall LKW / LKW erlaubt. Aufgrund der derzeitigen Belastungszahlen ist die notwendige Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs gegeben. Die Lichtsignalanlage (LSA) Heidhauser Straße / Honnschaftenstraße ist nach einer konservativen Leistungsabschätzung auch in Zukunft ausreichend leistungsfähig und verfügt über eine Leistungsreserve von ca. 50% für in die Honnschaftenstraße ein- und ausfahrende Verkehre.

Die Gesamtverkehrssituation in den Stadtteilen Werden/Heidhausen wurde in einer Gesamtverkehrsuntersuchung zum motorisierten Individualverkehr (MIV) für Werden/Heidhausen (Verf.: Amt für Stadtplanung u. Bauordnung,) Juni 2003 ermittelt. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung zeigt auf, wie viel Verkehr in den neuen Wohngebieten Honnschaftenstraße/Friedrich-Küpper-Weg, Iländerweg, Barkhovenallee/Jakobsallee und Ruhrtalstraße entsteht und wie sich der Verkehr auf die einzelnen Straßenabschnitte verteilt. Es wurde davon ausgegangen, dass in Werden/Heidhausen ca. 155 neue Wohneinheiten entstehen mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,5 Personen. Die durch die neuen Baugebiete umgerechnet ca. 1200 entstehenden Mehrfahrten wurden an das bestehende öffentliche Straßennetz angebunden. So erhält der Straßenzug Klemensborn/Barkhovenallee je nach Straßenabschnitt eine Mehrbelastung zwischen +50 und +400 Kfz/24H und die Ruhrtalstraße von +250 Kfz/24H. Für die Barkhovenallee südwestlich der Barkhovenhöhe ergibt sich zur bestehenden Belastung von ca. 2250 Kfz/ 24H ein Zuwachs von ca. 50 Kfz/24H. Diese Zuwächse bewegen sich unterhalb der Schwankungsbreiten der Verkehrsmengen an

verschiedenen Werktagen. Der zusätzliche Mehrverkehr, der durch die neuen Wohnbaugebiete erzeugt wird, trägt nicht zu einer nennenswerten Zusatzbelastung der B224 bei. Auch können die vorhandenen Wohnsammelstraßen und Wohnstraßen im Umfeld der geplanten Bebauung die zusätzlichen Mehrverkehre leistungsmäßig und den Straßenquerschnitten entsprechend verträglich abwickeln. Eine verkehrliche Entlastung des durch Schleichverkehre belasteten Straßennetzes und der B224 in Werden/Heidhausen wird nach Fertigstellung der B227n voraussichtlich im Jahre 2004/2005 erfolgen.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Heidhauser Straße befindet sich eine Bushaltestelle der Linien 169, 179, 190 und SB 19. (Städte verbindende Schnellbuslinie).

Über diese Buslinien ist das Plangebiet sowohl direkt, als auch indirekt über das Zentrum von Essen-Werden mit seinem S-Bahnhof, an das Essener Stadtzentrum sowie das überregionale ÖPNV-Netz, angebunden. An der Honnschaftenstraße selbst befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 190, die über die Barkhovenallee eine direkte Verbindung vom Essener Bahnhof zur Ruhrlandklinik darstellt. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann somit als gut bezeichnet werden.

3. Infrastruktur

Die Versorgung in Heidhausen wird gewährleistet über einige Geschäfte des täglichen Bedarfes entlang der Heidhauser Straße. Ein weiteres Versorgungszentrum befindet sich in einer Entfernung ca. 1800 m Luftlinie in Essen-Werden.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur befinden sich drei Kindergärten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die aktuelle Versorgungssituation kann mit einer Deckung von 83% als gut bezeichnet werden.

Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m an der Jakobsallee eine Grundschule. Im angrenzenden Stadtteil Werden sind weiterführende Schulen angesiedelt, sowie weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

4. Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Werden, für die eine ergänzte Schmutzfrachtberechnung vom Dezember 2000 vorliegt. Für die in Rede stehende Fläche ist ein Zuwachs von 222 Einwohnerwerten eingerechnet. Im Generalentwässerungsplan Essen-Fischlaken ist das Gebiet im jetzigen Zustand mit einer befestigten Flächengröße von 0.63 ha berücksichtigt. Da diese Flächengröße durch die geplante Bebauung nicht überschritten wird, ist die äußere entwässerungstechnische Erschließung über die vorhandenen Vorflutkanäle gesichert.

Auf dem Weg zur Kläranlage Werden fließt das Abwasser über den Regenüberlauf "Hammer Straße", welcher nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Der Regenüberlauf muss gem. Ordnungsverfügung der BR 54.16.31 Essen 16 vom 27.08.2001 bis zum 31.12.2003 saniert werden. Der Baubeginn ist zur Zeit für das Jahr 2005 vorgesehen. Eine Einwohner- und Flächenbilanzierung ermöglichte einen direkten Vergleich zwischen dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 7/74 „Barkhovenallee“ und dem Bebauungsplan . Die Gegenüberstellung der Einwohnerzahlen und der Flächengrößen hat ergeben, dass die Realisierung des Bebauungsplanes keine maßgeblichen wasserwirtschaftlichen Veränderungen zur Folge hat und somit keine Abhängigkeit zur Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme des Regenüberlaufes „Hammer Straße“ besteht.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung des Verfahrensgebietes erfolgt zur Zeit über einen öffentlichen Mischwasserkanal, der größtenteils im Grünbereich des Gebietes liegt. Gegen die nach Abschluss des Verfahrens erforderliche Verlegung der öffentlichen Entwässerungsleitung in der Verfahrensfläche bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die Ermittlung des heutigen Zustandes von Natur und Landschaft ist im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Verf.: ube, Umweltbüro Essen vom 12.12.2003) zum Bebauungsplan enthalten.

Das Plangebiet wird von einer parkartigen Fläche mit altem Baumbestand geprägt, innerhalb dessen die Gebäude des ehemaligen Kinderheimes "Haus Hoheneck" (der ehemalige Bestand der Gebäude wurde mittlerweile abgerissen) im östlichen Teil lagen. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ein ca. 4-8 m breiter Gehölzstreifen mit einem hohen Anteil an älteren Bäumen (Stammdurchmesser 20 bis 40 cm), der mit Ziersträuchern (u. a. Flieder, Deutzie, Forsythie, Hasel und Weißdorn) durchsetzt ist. Im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Hausgärten der Wohngebäude an der Honnschaftenstraße, befindet sich ein ca. 3 m breiter Gehölzstreifen, der sich aus Bäumen (Eiche, Birke, Silberahorn, Bergahorn, Mirabelle, Pflaume) mit einem Stammdurchmesser von 10-bis 40 cm und Sträuchern (Hundsrose, Hollunder, Kirschlorbeer, Kornelkirsche, Flieder, Brombeere, Hasel, Rhododendron, Eibe) zusammensetzt.

Weitere Siedlungsgehölze liegen oder lagen im Umfeld der ehemaligen Gebäude. Sie bestanden aus unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern (Kiefer, Eiche, Esche, Kirsche, Schlehe, Hasel). Die westliche Hälfte des Plangebietes stellt sich als Wiese mit älterem Baumbestand, durchsetzt von zahlreichen Kräutern und Hochstauden dar. Im Bereich einer ehemaligen Sandspielfläche ist der Bewuchs hingegen wesentlich spärlicher und wird von Moosen dominiert. Innerhalb der Parkfläche wurden umfangreiche Bodenmodellierungen vorgenommen.

Die Zuwegung innerhalb des Plangebietes besteht überwiegend aus asphaltierten Flächen, die fußläufigen Wege oder Plätze aus Platten und der Parkstreifen an der Zufahrt aus Pflastersteinen. Am östlichen Rand liegt ein betoniertes Spielfeld. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden zum Teil durch Stützmauern und Treppenanlagen abgefangen.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 7/74 „Barkhovenallee“ ist der gesamte Planbereich als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung "Kinderheim" ausgewiesen. Die vorhandene parkartige Fläche, die sich als Aufenthalts- und Spielbereich entsprechend der ehemaligen Nutzung für das Kinderheim „Haus Hoheneck“ entwickelt hatte, ist nicht rechtsverbindlich festgesetzt.

6. Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, werden hauptsächlich von der Heidhauser Straße, der Honnschaftenstraße und dem Friedrich-Küpper-Weg verursacht. Zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt (Verf.: Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Abt. Verkehrsentwicklungsplanung, Stadt Essen vom November 2002).

Um zu erkennen, wie die Verkehrsbelastung im Umfeld des neuen Siedlungsgebietes heute ist, wurden Verkehrszählungen mit automatischen Zählgeräten bereits am 17.05.2000 über 24 Stunden durchgeführt.

Zur Beurteilung der energetisch zusammengefassten Verkehrsgeräusche werden die Mittelungspegel den Orientierungswerten für ein reines Wohngebiet tags 50 dB(A), nachts 40 dB(A) des Beiblattes der DIN 18005 gegenübergestellt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Grundstücksgrenzen bei einer Festsetzung als reines Wohngebiet geringfügig überschritten, sodass für die geplante Bebauung Maßnahmen zum Schallschutz zu berücksichtigen sind (siehe Umweltbericht, Kapitel 3, 3.1.1 Immissionsschutz).

Die Stadt Essen hat an einem Pilotprojekt zum § 40(2) des Bundesimmissionsschutzgesetzes teilgenommen. Dabei wurden die Immissionssituationen der Straßen in Essen untersucht und überprüft ob eine Überschreitung der Schadstoffgrenzwerte, die in der 23. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) festgelegt sind, vorhanden ist. Die Straßen in Heidhausen blieben deutlich unter den in der 23. BImSchV angegebenen Schadstoffgrenzwerten.

Von einer Beeinträchtigung durch Schadstoffe kann im neuen Siedlungsbereich also nicht ausgegangen werden, zumal auch die im Essener Süden vorhandenen ausgeprägten Reliefstrukturen (Geländehöhe und Geländeform) sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und die Höhenrücken sich als gut durchlüftete Kuppelzonen darstellen.

7. Bodenverhältnisse

Das Grundstück des Kinderheimes "Haus Hoheneck" ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen erfasst. Es trägt die Bezeichnung "Anschüttung Kinderheim Honnschaftenstraße/ Heidhauser Straße ", Ordnungs-Nr. 30/2.17.

Nachdem in dem Bodengutachten (Stadt Essen CGI), von 1993 bereits auf eine Schadstoffkonzentration hingewiesen wurde, ist der Bereich entsprechend durch Abdeckung der Schadstoffe gesichert worden.

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse wurden zusätzlich umfangreiche Bodensondierungen durchgeführt und chemische Untersuchungen an Mischproben veranlasst (Verf.: Umweltamt der Stadt Essen, Abt. Geologie, Bodenuntersuchung vom 06.08.2003). Auf dem in Rede stehenden Grundstück wurden im März 2003 Sondierungen niedergebracht, um die Schadstoffsituation zu erkunden. Das Gesamtgelände wurde in 9 Bereiche unterteilt und es liegen nunmehr 11 Analyseergebnisse zu entnommenen Proben vor. Auffälligkeiten und Handlungsbedarf ergeben sich im Bereich des Sportplatzes des ehemaligen Kinderheimes „Haus Hoheneck“. Diese Fläche ragt geringfügig in den östlichen Bebauungsplanbereich. Die Fläche ist asphaltiert und der Asphalt ist PAK-stämmig. Ferner handelt es sich bei dem Unterbau um einen angespritzten Unterbau, der PKA-Gehalte von 2.003 mg/kg enthält.

Ein weiterer auffälliger Bereich befindet sich auf der Fläche der ehemaligen Parkanlage. Es handelt sich um eine 10 cm mächtige Schicht, die eine Chrombelastung von 6.000 mg/kg aufweist. Der darunter liegende Aufbau zwischen 0,1 und 0,8m zeigt ebenfalls Chrombelastungen in Höhe von 200 mg/kg. Dieser Wert ist für die Nutzung Spielplatz der Grenzwert.

Die angeführten Bereiche wurden unterdessen saniert. Hierzu wurden die belasteten Schlackeschichten in entsprechender Mächtigkeit ausgebaut, entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß entsorgt und das Gelände aufbereitet.

Wie schon o. g. sind die aufstehenden Gebäude des ehemaligen Kinderheimes mittlerweile abgerissen worden. Im Zuge dessen ist das schadstofffreie Abbruchmaterial zerkleinert großflächig aufgebracht worden.

Das s. g. RC - Material wird, sobald die Baureifmachung erfolgen kann, vor der Vermarktung der einzelnen Grundstücke, rückgebaut werden.

Die gutachterliche Beurteilung zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes (Verf.: Umweltamt der Stadt Essen vom 30.09.2002) hat ergeben, dass die Möglichkeiten der gezielten, vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes aufgrund der geringen Durchlässigkeit der quartären Schichten und der vorhandenen Morphologie nicht gegeben sind. Das anfallende Niederschlagswasser von Straßen und Dachflächen muss über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt werden.

Bergbaulich-geotechnische Gegebenheiten

Die bergbaulich- geotechnische Situation für diesen Bereich ist geklärt worden. (Verf.: Deutsche Montan Technologie GmbH, Gutachten vom 24.05.2000). Nach Einsicht und Projektion der beim Landesoberbergamt NRW, Dortmund, abgelegten amtlichen Grubenbilder, Verleihungsrisse u.a. ältere Kartenwerke wurde festgestellt, dass unterhalb des Geländes an der Honnschaftenstraße Kohlegewinnungsmaßnahmen sowohl im tagesnahen Teufenbereich in Flötz Mausegatt als auch „Tiefbau“ bis in Teufen von etwa 300 m in den Flötzen Kreftenscheer, Geitling und Finefrau stattgefunden haben. Auf Grund einer hohen Auflast der den „Tiefbau“ überdeckenden Felsgesteinschichten sinken dessen Grubenbaue in sich zusammen. Die daraus resultierende Senkungsverformung an der Geländeoberfläche ist jedoch zeitlich begrenzt und im Bearbeitungsbereich seit langem (Abbau vor 1900 beendet) abgeschlossen. Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen gegen Nachwirkungen des „Tiefen Bergbaus“ sind daher nicht erforderlich.

Da aus Sicht der DMT- Beratungsstelle mit hoher Wahrscheinlichkeit von Tagesbruch-/Setzungs-/Senkungsgefährdungen aus tagesnahen Abbautätigkeiten auszugehen war, wurde die Standsicherheit des Planbereiches durch im Frühjahr 2004 ordnungsgemäß ausgeführte bergbaulich- geotechnische Erkundungsbohrarbeiten (Stadt Essen) nachgewiesen.

Die Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung "Wohnungsbau" ist somit gegeben und eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet soll zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden und ist als reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt. Das Bebauungskonzept mit Eigenheimen trägt dem Standort und den Erschließungsmöglichkeiten Rechnung und fügt sich in das nähere städtebauliche Umfeld ein.

Im gesamten Geltungsbereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt worden. Mit dieser Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das Plangebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen. 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. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, in ca. 30-40 % der Fälle vorgenommen, wobei dies am ehesten in den freistehenden Einfamilienhäusern und weniger in einer Doppelhaushälfte geschieht. Zusätzliche verkehrliche Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) sind entsprechend in der Planung berücksichtigt worden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Der städtebauliche Entwurf und der daraus entwickelte Bebauungsplan hat sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich an der bestandsprägenden Bebauungsstruktur und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum orientiert.

Insbesondere im Hinblick auf eine verträgliche Höhenentwicklung in den vorhandenen Orts- und Landschaftsraum und unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten wurden Maßbestimmungsfaktoren für die dritte Dimension (Höhe) gewählt. Es wurde eine genaue Höhenentwicklung der baulichen Anlagen untersucht und die Festsetzungen von Vollgeschossen und die Höhe der Gebäude über die maximale Traufhöhe festgesetzt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Firsthöhen der Gebäude mitberücksichtigt. Die möglichen Firsthöhen ergeben sich aus der festgesetzten Dachneigung von

maximal 35° in Verbindung mit der festgesetzten Traufhöhe. Zielsetzung dieser Festsetzungsformen ist, im Anschluss an die bestehende Bebauungsstruktur eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen zu ermöglichen, jedoch ein drei- bis viergeschossiges Erscheinungsbild, welches unter Ausnutzung der Topographie entstehen kann, zu vermeiden.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Plangebiet wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur und der topographischen Gegebenheiten eine geordnete Höhenentwicklung der geplanten Bebauung über die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,40 m über Bezugspunkt Straße gewährleistet. Diese relative Festsetzung über den Bezugspunkt Straße konnte, nach eingehender Untersuchung, für alle Häuser angesetzt werden.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertigausbauten Verkehrsfläche bzw. Belastungsfläche an der Straßenbegrenzungslinie bzw. der dem Gebäude zugewandten Flächenbegrenzung der Belastungsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. o.g. Flächenbegrenzung. Um einheitliche durchgehende Trauf- und Firsthöhen bei steigenden Straßenachsen zu gewährleisten, sind zusammenhängende Hauptbaukörper bei der Ermittlung der Höhen zusammenzufassen.

Da bei Gebäuden mit Ausbildung eines Pultdaches zur Firstseite ein dreigeschossiges Erscheinungsbild entstehen könnte, ist im Falle eines Pultdaches, an der dem First zugewandten Gebäudeseite die ab Oberkante Decke des 1. Obergeschosses senkrecht aufstehende Außenwand um mindestens 2 m versetzt hinter die darunter liegende Außenwand zurückzustellen. Die Traufhöhe wird bei Pultdächern auf der dem First gegenüberliegenden Gebäudeseite –unabhängig von der konkreten Lage etwa der Dachrinne– durch den Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des Daches und der Außenwand bestimmt.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß §17 Bau NVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. §19 Bau NVO auf 0,4 festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan trifft für das WR 1, WR2 und WR 5 die Festsetzung, dass die nach Bau NVO möglichen Überschreitungen der GRZ bis zu 50 % durch die in §19 Abs.4 Satz 1 Bau NVO bezeichneten Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz3 Bau NVO unzulässig sind.

Diese Festsetzung trägt der exponierten Stadtrandlage Rechnung und unterstützt die Zielsetzung eine aufgelockerte Bebauung und eine moderate

Grundstücksausnutzung zu forcieren und somit das Gebiet in die bestehende Siedlungsstruktur zu integrieren.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Entsprechend der Plangebietsumgebung sind zwei Vollgeschosse zulässig und als Höchstmaß festgesetzt worden.

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß §20 BauNVO wurde zum einen aus der bestandsprägenden Bebauungsstruktur, zum anderen aus dem Ziel einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum abgeleitet. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Traufhöhe und der festgesetzten Dachneigung von maximal 35° wird somit die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung in hinreichendem Maße bestimmt und gewährt eine städtebaulich sensible Einpassung an die vorhandenen Strukturen.

1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist gem. §20 Bau NVO auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt unterhalb der Obergrenze in WR-Gebieten gem.§ 17 Bau NVO und ist der städtebaulichen Situation im Übergang des Siedlungsraumes zum Landschaftsraum angepasst.

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

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die städtebauliche Struktur wurde der Umgebung angepasst, die durch eine aufgelockerte und offene Bauweise geprägt ist. Durch die Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern der Baugrenzen wurde den vorhandenen Strukturen entsprochen.

Es sind größtenteils Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt (WR 2- WR 4). Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes (WR 1) sind zwei Einzelhäuser vorgesehen. Ebenso sind im südlichen Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Honnschaftenstraße (WR 5) zwei Einzelhäuser geplant. Mit dieser Gebäudetypologie wurde sowohl dem aktuellen Wohnbaulandbedarf als auch der städtebaulichen Zielsetzung einer verträglichen und angepassten Dichte Rechnung getragen.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. §23 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Baukörpertiefe ist auf 14.00 m begrenzt.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S.3 Bau NVO)

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Gartenhäuser und Geräteschuppen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen verwiesen.

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

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades werden Stellplätze und Garagen ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen verwiesen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dies erfolgt überwiegend durch Garagen in den seitlichen Abstandflächen, wobei vor den Garagen jeweils ein zweiter Stellplatz angeordnet wird. So werden pro Wohneinheit 2 private Stellplätze gewährleistet.

Für die Unterbringung von Abfallbehältern am Tage der Leerung ist für das WR1 und WR2 an der Platzerweiterung die Festsetzung eines Gemeinschaftsstandortes für Müllbehälter (GM A) sinnvoll. Der Stich, welcher insgesamt 3 Wohngebäude erschließt, ist in einer Breite von 3,50 m geplant worden und da ein Wendehammer für Wendemanöver der Müllfahrzeuge nicht vorgesehen ist, können die Gebäude von den Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden. Auch für einen Teilbereich des WR 3 ist die Festsetzung eines Müllsammelstandortes (GM B) an der dem Einmündungsbereich der Stichstraße gegenüberliegenden privaten Grünfläche sinnvoll. Am Tage der Leerung sollten die Mülltonnen an den Sammelstandorten abgestellt werden, um Verkehrsbehinderungen durch ungeordnet abgestellte Tonnen zu vermeiden.

Im übrigen Bebauungsplan liegen die Häuser entweder direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Fahrzeugen angefahren werden, oder die Abfallbehälter müssen zur Leerung bei den Häusern an der privaten Stichstraße an die Verkehrsfläche herangezogen werden.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Äußere Erschließung

Unter Berücksichtigung der Ausschreibungskriterien des Investorenwettbewerbes Honnschaftenstraße und der aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gewonnenen Erkenntnisse, wurde verwaltungsseitig ein eigener Entwurfsvorschlag erarbeitet, der als Grundlage für den Bebauungsplan diene. Ein wesentliches Kriterium, wie eine Zweiterschließung von der Honnschaftenstraße, ist in der städtebaulichen

Planung berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan sieht die äußere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) somit zum einen über die Honnschaftenstraße, zum anderen über den Friedrich-Küpper-Weg vor. Beide Straßen verfügen über einen Straßenquerschnitt, der den Begegnungsfall LKW/LKW erlaubt. Die ergänzende Anbindung des Plangebietes an die Honnschaftenstraße dient der gleichmäßigen Aufteilung der Mehrverkehre, im Sinne der Gleichbehandlung zugunsten aller Straßenanlieger, auf das vorhandene Straßennetz. Darüber hinaus verfügt die Honnschaftenstraße als Wohnsammelstraße mit einer signalisierten Anbindung an die Heidhauser Straße über gute Bedingungen für eine gesicherte äußere Erschließung des Plangebietes.

Um zu erkennen, wie die Verkehrsbelastung im Umfeld des neuen Siedlungsgebietes ist, wurden durch das Tiefbauamt Verkehrszählungen mit automatischen Zählgeräten bereits am 17.05.2000 über 24 Stunden durchgeführt. Des Weiteren wurden die prognostizierten 240 zusätzlichen Zu- und Abfahrten, die aus dem Wohngebiet entstehen können, auf die Honnschaftenstraße und den Friedrich-Küpper-Weg prozentual zugeschlagen. Die sehr konservativ (alle Annahme/Eingabewerte eher hoch angesetzt) prognostizierten zusätzlichen 240 Zu- und Abfahrten, werden jedoch nicht sämtlich über die Ausfahrt an der Honnschaftenstraße abgewickelt werden, da z.B. die neuen Anlieger am Friedrich-Küpper-Weg mit Fahrtrichtung Werden kaum über den Umweg des Plangebietes und der Honnschaftenstraße fahren werden. Die ermittelten Fahrten sind somit für die Zu/Ausfahrt Honnschaftenstraße sicher wesentlich geringer. Tendenziell ist eher mit 120 Fahrten auf der jeweiligen Zu-/Abfahrt zu rechnen.

Aufgrund der Belastungszahlen weist der Friedrich-Küpper-Weg gemäß der Verkehrszählung ein Durchschnittstages-verkehrsaufkommen (DTV) von 1000 Fahrzeugen, die Honnschaftenstraße ein DTV von 3200 Fahrzeugen auf. Das vorhandene Straßennetz Honnschaftenstraße, Friedrich-Küpper-Weg und die Barkhovenallee können das projektgenerierte Verkehrsaufkommen leistungsmäßig und dem Straßenquerschnitt entsprechend verträglich abwickeln und weiterhin die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleisten.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", mit dem Ziel eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität zu sichern und Schleichverkehre zu verhindern. Mit dieser Festsetzung ist die Ausbildung einer reinen Wohnstraße verbunden, die als Mischverkehrsfläche entstehen wird und so eine für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigte Nutzung darstellt. Damit geht eine Einschränkung der Fahrgeschwindigkeit von Pkws, die besondere Berücksichtigung von Fuß- und Radfahrern sowie die Nutzung der Flächen für PKW-Stellplätze und straßenbegleitende Begrünung einher. Somit ist die Fahrdynamik erheblich eingeschränkt und die Fahrbeziehung für den Durchgangsverkehr völlig unattraktiv. Darüber hinaus können, falls überhaupt erforderlich, weitere ordnungsbehördliche Maßnahmen ergriffen werden, wie z.B. die Anlage einer Verkehrsschranke, die einerseits eine Verbindung beider Verkehrsbereiche zur

Durchfahrt für Krankentransporte, Feuerwehr und Müllfahrzeuge ermöglicht, eine Durchfahrt für den Individualverkehr aber unterbindet.

Die Straßenbreite der Haupteerschließung wurde mit 5,50 m und im Bereich der Stellplätze mit 7,75 m Breite festgesetzt. Die zum Norden und Süden abzweigenden Stiche werden in einer Breite von 3,50 m ausgebaut.

Zwischen den Wohngebieten WR 1, WR 2 und der zentralen öffentlichen Grünfläche ist in dem Übergang zum Friedrich-Küpper-Weg eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit einer Durchfahrt genommen, jedoch für Fußgänger eine direkte Anbindung ermöglicht werden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dies erfolgt durch Garagen in den seitlichen Abstandsflächen, wobei vor den Garagen jeweils ein zweiter Stellplatz angeordnet wird. So werden pro Wohngebäude 2 private Stellplätze gewährleistet.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden ausreichend öffentliche Stellplätze für Besucher festgesetzt.

Im süd- westlichen Bereich des Plangebietes sind schwerpunktmäßig 8 Stellplätze vorgesehen. Im weiteren Verlauf versorgen 10 weitere Besucherstellplätze den Bedarf des Planbereiches. Dies entspricht einem Schlüssel von mehr als einem Parkplatz je drei Hauseinheiten. Auch unter Berücksichtigung eines Anteils von ca. 30% Einliegerwohnungen bei Einfamilienhäusern stehen somit ausreichend Besucherstellplätze zur Verfügung.

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

Die Erschließung der Gebäude, die nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger erfolgen.

1.6 Natur und Landschaft

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

Parallel zur süd-westlichen öffentlichen Erschließung ausgehend von der Honnschaftenstraße ist, an der dem Plangebiet zugewandten Seite, eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der geplante Grünstreifen dient im Wesentlichen dem Erhalt der vorhandenen parkähnlichen Situation mit dem schützenswerten Baumbestand und der sonstigen Vegetation.

Ein weiterer als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzter Bereich erstreckt sich zentral gelegen ausgehend vom Friedrich-Küpper-Weg. Auch hier dienen Standort und Ausdehnung der parkähnlichen

Grünfläche dem Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und sonstigen Bewuchses.

Um ein kinder- und familiengerechtes Wohnangebot zu schaffen, ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz (Kinderspielplatz Typ C) festgesetzt. Ein Kinderspielplatz Typ C ist ein gängiges Qualitätsmerkmal heutiger neuer Wohngebiete und trägt der städtischen Zielsetzung „Großstadt für Kinder“ Rechnung. Bei der Lage des Kinderspielplatzes wurden sowohl Aufenthaltsqualitäten, soziale Kontrolle als auch Sicherheitsaspekte berücksichtigt. Zwei straßenbegleitende Grünstreifen werden als „private Grünflächen“ festgesetzt.

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

Für offene Stellplätze, sowie deren Zufahrten und Wege sind gem. §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

Die Maßnahme dient dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu mindern und entspricht den Anforderungen des Landeswassergesetzes.

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

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind gem. §9 Abs. 1 Nr.25a BauGB die Dächer von Garagen mindestens extensiv zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme dient dazu, möglichst viel Niederschlagswasser zurückzuhalten und die neuen Bauflächen in die Umgebung einzubinden.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

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

Die offene und durchgrünte Struktur des Plangebietes wird durch die dem Straßenraum direkt angegliederten Vorgarten- und Gartenflächen geprägt. Diese sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Festsetzung stellt einen hohen Anteil an gestalteter Vorgartenfläche sicher und begrenzt den Anteil an versiegelten Flächen.

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

Um einen gewissen Formenrahmen zu verfolgen, sind lediglich Pult- bzw. Satteldächer, angepasst an den Bestand, mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig. Die Begrenzung der Dachneigung gewährleistet neben einer geordneten Höhenentwicklung ebenso ein Einfügen der Dachformen in die umgebenden Bebauungsstrukturen. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

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

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

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

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,20 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 einer Höhe von 2,00 m ausgenommen.

3. Kennzeichnungen

3.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus (siehe Kapitel IV, Bergbaulich- geotechnische Gegebenheiten). Da aus Sicht der DMT-Beratungsstelle mit hoher Wahrscheinlichkeit von Tagesbruch-/Setzungs-/Senkungsgefährdungen aus tagesnahen Abbautätigkeiten auszugehen war, wurde die Standsicherheit des Planbereiches durch im Frühjahr 2004 ordnungsgemäß ausgeführte bergbaulich-geotechnische Erkundungsbohrarbeiten (Stadt Essen) nachgewiesen.

Die Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung "Wohnungsbau" ist somit gegeben und eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich.

3.2 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Grundstück des Kinderheimes "Haus Hoheneck" ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen erfasst. Es trägt die Bezeichnung "Anschüttung Kinderheim Honnschaftenstraße/ Heidhauser Straße ", Ordnungs-Nr. 30/2.17.

Nachdem in dem Bodengutachten (Stadt Essen CGI), von 1993 bereits auf eine Schadstoffkonzentration hingewiesen wurde, ist der Bereich entsprechend durch Abdeckung der Schadstoffe gesichert worden.

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse wurden zusätzlich umfangreiche Bodensondierungen durchgeführt und chemische Untersuchungen an Mischproben veranlasst. (Verf.: Umweltamt der Stadt Essen, Abt. Geologie, Bodenuntersuchung vom 06.08.2003), siehe Kapitel IV, Bodenverhältnisse. Die gutachterlichen Untersuchungen ergaben, dass nur Teilbereiche erhöhte Schadstoffkonzentrationen aufweisen.

Die angeführten Bereiche wurden unterdessen saniert. Die belasteten Schlackeschichten wurden hierzu in entsprechender Mächtigkeit ausgebaut, entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß entsorgt und das Gelände aufbereitet. Der Bebauungsplan kennzeichnet die Fläche weiterhin als Altlastenverdachtsfläche. Die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen zu den notwendigen Sanierungsmaßnahmen wurden mittels blauer Änderung aktualisiert.

4. Hinweise

4.1 Städtische Satzungen

Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung)" vom 06.Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Spielplatzsatzung

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

4.2 Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, (ube, umweltbüro essen, 12.12.2003),

- Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, (Stadt Essen, Umweltamt, 30.09.2002),
- Bodengutachten, Stadt Essen (Chemisches Untersuchungsamt, 1993),
- Untersuchung der Bodenverhältnisse im Hinblick auf mögliche Altlasten (Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, August 2003),
- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus (Deutsche Montan Technologie GmbH (DMT), 24.05.2000),
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Planentwurf Honnschaftenstraße/Friedrich-Küpper-Weg (2002),
- Gesamtverkehrsuntersuchung zum motorisierten Individualverkehr (MIV) für Werden/Heidhausen (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Juni 2003).

4.3 Geländeaufbereitung/Baureifmachung

Grundlage für den Bebauungsplan und die entsprechenden Festsetzungen ist eine Studie zur Höhenentwicklung vom 01.12. 2003, (Ausarbeitung der Trauf- und Firsthöhen, Büro: Keuper & Kindermann Architekten) des zukünftigen Geländes und der Bebauung auf der Grundlage der Straßenplanung. Die Baureifmachung erfolgt auf dieser Grundlage.

4.4 Umgang mit Bodendenkmälern

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

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Essen vom 30.09.2002 („Aussagen zur Versickerungsfähigkeit“) sind die Möglichkeiten der gezielten vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes aufgrund der Bodenverhältnisse nicht gegeben, so dass das anfallende Niederschlagswasser von Straßen und Dachflächen über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt werden muss.

4.6 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelfunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

4.7 Sonstige Hinweise

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmassnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	15015	qm
Reine Wohnbaugebiete	9795	qm
Öffentl. Erschließung	2179	qm
Durchschnittl.(GFZ), städtebaulicher Wert	0,8	
GRZ	0,4	
Öffentliches Grün (Kinderspielplatz)	2553	qm
Privates Grün	488	qm
Anzahl der freistehenden Einfamilienhäuser	4	
Anzahl der Doppelhäuser	28	
Einstellplätze	72	
Besucherparkplätze	18	

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Der 15015 m² große Verfahrensbereich umgrenzt die Fläche des ehemaligen Kinderheimes "Haus Hoheneck" zwischen Friedrich-Küpper-Weg im Norden und der Honnschaftenstraße im Süden.

Durch Aufgabe des Kinderheimes "Haus Hoheneck" angesichts der wirtschaftlichen und pädagogischen Missstände wurde die in Rede stehende Fläche für eine Wohnnutzung disponibel.

Durch Überplanung der nicht mehr genutzten Fläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung in Form von individuell gestaltbaren Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken geschaffen.

Das unter Abwägung aller Belange überarbeitete Bebauungskonzept trägt dem Standort und dem Potential des Grundstückes Rechnung und fügt sich mit seiner großzügigen Planung, die nunmehr 32 Wohngebäude vorsieht, optimal in das bestandsprägende Umfeld ein. Entsprechende im Rechtsplan getroffene Festsetzungen wie eine zweigeschossige Bauweise mit den Ausnutzungsziffern GRZ 0,4 und GFZ 0,8 tragen der städtebaulichen Zielsetzung ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung. Die geplante Bebauung entspricht mit seinen freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, den Grundstücksgrößen von ca. 250m² bis zu ca. 600m² einem kinder- und familienfreundlichen Wohnen. Die öffentliche Grünfläche mit dem hier angesiedelten Kinderspielplatz Typ C und auch die verkehrsberuhigten Spielstraßen schaffen hierfür optimale Wohnbedingungen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Honnschaftenstraße im Bereich der schon vormals genutzten Zufahrt für das Kinderheim "Haus Hoheneck", zum anderen über den Friedrich-Küpper-Weg. Die ergänzende Anbindung des Plangebietes an die Honnschaftenstraße dient der gleichmäßigen Aufteilung der Mehrverkehre, im Sinne der Gleichbehandlung zugunsten aller Straßenanlieger, auf das vorhandene Straßennetz.

Insgesamt erhöht sich gegenüber der bisherigen Nutzung der Anteil an versiegelten Flächen um ca. 50 %.(LBP, S. 22)

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

Das Plangebiet liegt in Randlage zu ausgedehnten Freiräumen. Nach Süden und Westen trennen das Plangebiet zwei bis drei Häuserzeilen vom anschließenden Freiraum. Die Erschließung erfolgte bislang von Süden über eine baulückenartige Fläche westlich des Gebäudes Honnschaftenstraße 20.

Das Plangebiet wird von einer parkartigen Fläche mit zum Teil altem Baumbestand geprägt, innerhalb dessen die Bebauung des ehemaligen Kinderheimes, das

inzwischen abgerissen wurde, lag. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ein ca. 4-8 m breiter Gehölzstreifen mit einem hohen Anteil an älteren Bäumen. Im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Hausgärten der Wohngebäude an der Honnschaftenstraße, befindet sich ein ca. 3m breiter Gehölzstreifen, der sich aus Bäumen und Sträuchern zusammensetzt.

Weitere Gehölze liegen oder lagen im Umfeld der ehemaligen Gebäude. Sie bestehen soweit erhalten aus unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern. Die westliche Hälfte des Plangebietes stellt sich als Wiese mit älterem Baumbestand, durchsetzt von zahlreichen Kräutern und Hochstauden dar. Im Bereich einer ehemaligen Sandspielfläche ist der Bewuchs hingegen wesentlich spärlicher und wird von Moosen dominiert. Innerhalb der Parkfläche wurden umfangreiche Bodenmodellierungen vorgenommen.

Die Zuwegung innerhalb des Plangebietes besteht überwiegend aus asphaltierten Flächen, die fußläufigen Wege oder Plätze aus Platten und der Parkstreifen an der Zufahrt aus Pflastersteinen. Am östlichen Rand liegt ein betoniertes Spielfeld. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden zum Teil durch Stützmauern und Treppenanlagen abgefangen.

Östlich des Plangebietes setzt sich die parkartige Fläche bis zur Heidhauser Straße fort. Auf dieser Fläche entsteht eine Altenwohnanlage in viergeschossiger Bauweise.

In der direkten Umgebung des Planbereiches überwiegt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung als freistehende Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser. Entsprechend den jeweiligen Zeitströmungen finden sich Gebäude mit Flachdächern oder geneigten Dächern sowie Atriumbebauungen.

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

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Lärmimmissionen

Verkehrsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, werden hauptsächlich von der Heidhauser Straße, der Honnschaftenstraße und dem Friedrich-Küpper-Weg verursacht. Zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt (Verf.: Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Abt. Verkehrsentwicklungsplanung, Stadt Essen vom November 2002).

Um zu erkennen, wie die Verkehrsbelastung im Umfeld des neuen Siedlungsgebietes heute ist, wurden Verkehrszählungen mit automatischen Zählgeräten bereits am 17.05.2000 über 24 Stunden durchgeführt.

Zur Beurteilung der energetisch zusammengefassten Verkehrsgeräusche werden die Mittelungspegel den Orientierungswerten für ein reines Wohngebiet tags 50

dB(A), nachts 40 dB (A9 des Beiblattes der DIN 18005) gegenübergestellt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Grundstücksgrenzen bei einer Festsetzung als reines Wohngebiet überschritten, sodass Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt werden müssen. Aufgrund der Ergebnisse gilt für die nordwestliche Gebäudefront des ersten geplanten Wohnhauses, nordöstlich des vorhandenen Wohnhauses Friedrich-Küpper-Weg 89 Lärmpegelbereich II. Ansonsten gilt für sämtliche anderen Gebäudefronten an den geplanten Wohnhäusern der Lärmpegelbereich I. Diese Ergebnisse sind auch auf den angrenzenden von der Realisierung der Baumaßnahme betroffenen Gebäudebestand übertragbar. Durch die geplante Bebauung und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen für die direkt von der Erschließung betroffenen Anwohner kommt es zu einer Schallpegelerhöhung von max. ca. 2,3 dB(A). Eine Veränderung von 3 dB(A) werden durch das menschliche Ohr zwar geringfügig wahrgenommen, haben aber keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Wohnqualität. In den Städten können die Orientierungswerte für reine oder allgemeine Wohngebiete größtenteils nicht eingehalten werden.

Die herkömmliche Bauweise und die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung handelsüblichen Fenster erfüllen bei sachgemäßem Einbau in aller Regel die Anforderungen der Schallschutzklasse 2, so dass das Schalldämmmaß der Lärmpegelbereiche I und II erreicht wird und keine Festsetzungen der Lärmpegelbereiche I und II notwendig werden.

Auf dem im Osten an den Planbereich angrenzenden Grundstück, welches sich bis zur Heidhauser Straße erstreckt, entsteht eine Altenwohnanlage mit 88 Seniorenwohnungen mit Erschließung über die Heidhauser Straße. Die Baugenehmigung wurde im Juni 2002 erteilt und das Vorhaben befindet sich in der Umsetzung.

Die Bebauung entsteht weitgehend straßenbegleitend zur Heidhauser Straße als 4-geschossiger Riegel und verursacht eine Schallschutzwirkung. Eventuelle durch den Straßenverkehr der Heidhauser Straße auf das Plangebiet einwirkende Immissionen werden somit für den Planbereich reduziert. Auswirkungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan haben sich nicht ergeben.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch vorhandene Lärmbelastungen ist innerhalb der Neubebauung aufgrund o. g. Maßnahmen nicht erheblich. Durch die Neubebauung wird keine Lärmbelästigung hervorgerufen, die umliegende Bereiche unzumutbar beeinträchtigen könnte.

3.1.2 Überplanung menschlicher Nutzungen

Es handelt sich um den Bereich des ehemaligen Kinderheimes "Haus Hoheneck".

Durch Aufgabe des Kinderheimes wurde die in Rede stehende Fläche, da kein weiterer Bedarf für die Nutzung der Fläche als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen besteht, für eine Wohnnutzung disponibel.

Durch Überplanung der nicht mehr genutzten Fläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer qualitativ

hochwertigen Wohnbebauung in Form von individuell gestaltbaren Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken geschaffen.

Es liegen keine Beeinträchtigungen vor.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotop

Das Plangebiet ist flächenmäßig durch folgende Biotoptypen geprägt : Gehölzstreifen, Siedlungsgehölz, strukturreicher Park mit altem Baumbestand, Ziersträucher und versiegelte Flächen. Es ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Gehölzflächen, den freiwachsenden Bäumen, den geschlossenen Gehölzstreifen und der nur extensiv gepflegten Wiese eine relativ große Strukturvielfalt. Dies ist für zahlreiche Tierarten ein wesentliches Kriterium für die Lebensraumqualität.

Das Naturnähepotential wie auch das Naturschutzpotential sind aufgrund der massiven Bodenveränderungen als mittel zu bewerten.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Planbereich keine besondere Bedeutung zu, da er innerhalb einer Siedlungsfläche liegt und die Freiflächen des Planbereiches isoliert sind (LBP S. 18).

Durch die Baumaßnahme werden Teile des Parkes mit seinem Baumbestand, sowie weite Teile des umschließenden Gehölzstreifens in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan ist Ergebnis eines Investorenwettbewerbes und der Bürgerbeteiligung. Der zugrunde liegende Entwurf stellte sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller Belange als der geeignetste dar. Die Grün- und Freiflächenqualität wurde untersucht und bewertet, der Belang der Wohnbaulandausweisung im Hinblick auf die Vornutzung des Geländes als Kinderheim , stärker gewichtet. An dieser Stelle ist ein teilweiser Gehölzverlust vertretbar, da der Siedlungsbereich durch eine Bebauung mit größeren Gärten und Waldflächen bzw. Freiraum in der Umgebung geprägt ist. Die Gehölzflächen besitzen eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Standort und Flächengröße der im Rechtsplan vorgesehenen großzügigen öffentlichen Grünflächen dienen dem Erhalt der vorhandenen parkartigen Situation mit seiner besonders erhaltenswerten Vegetation, selbst derjenigen Gehölzbestände, die nicht explizit als besonders schützenswert/erhaltenswert eingestuft worden sind. In den übrigen Bereichen ist der Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes wegen notwendiger Bodenbewegungen (Bergbau- und Altlastensanierung, Ausbau der Erschließungsstraßen und anschließende Bauphase) nicht realistisch. Zudem sind Baumfestsetzungen auf privatem Grund in der Umsetzung und insbesondere dem dauerhaften Erhalt nicht kontrollierbar und deswegen wirkungslos.

Zur Verminderung von Eingriffen werden Begrünungen der Flachdächer von Garagen vorgenommen.

Der Eingriff, der nicht durch entsprechende Maßnahmen vor Ort gemindert werden kann, wird auf einer Fläche aus dem städtischen Ersatzflächenpool von ca. 6,83 ha am „Niermannsweg“ in Essen-Fischlaken“ ausgeglichen. Auf einer Fläche von insgesamt 1,45 ha, die derzeit ackerbaulich genutzt wird, wird ein Waldrand und eine Ackerbrache entwickelt. Bisher wurde eine der vorgesehenen Maßnahmen: Anlage eines Waldrandes mit Krautsaum im Frühjahr 2004 realisiert. Die weiteren Maßnahmen auf der landwirtschaftlichen Fläche: Anlage einer rotierenden Brache und Anlage von Acherrainen werden zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust bzw. Gefährdung von Einzelbäumen und Gehölzstrukturen
- Verlust einer strukturreichen Parkfläche

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzstrukturen durch Ausweisung von Grünflächen
- Dachbegrünung von Nebenanlagen
- Kompensation der Eingriffsfolgen außerhalb des Plangebietes

3.2.2 Stadt- und Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes befanden sich die zwei- bis viergeschossigen Gebäude des ehemaligen Kinderheimes "Haus Hoheneck" aus den Jahren 1953 und 1971, eingebettet in ein parkartiges Umfeld.

Das Ortsbild wird sich am nördlichen Rand durch den Verlust des Gehölzstreifens und die Ansiedlung der geplanten Bebauung vollkommen verändern. Ziel der geplanten Baumaßnahme ist die Arrondierung der Siedlungsfläche im Bereich Friedrich-Küpper-Weg. In der direkten Umgebung des Plangebietes überwiegt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung als freistehende Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser.

Somit fügt sich die Art der vorgesehenen Bebauung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen ein.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust von Teilbereichen einer parkartigen Grünfläche
- Veränderung des Ortsbildes durch Verlust des Gehölzstreifens an der nördlichen Plangebietsgrenze

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Erhalt und Ausweisung von Grünflächen
- dem Orts- und Landschaftsraum angepasste Baugestaltung

3.2.3 Grünflächen und Erholung

Aufgrund der bisherigen Nutzung als abgeschotteter Grün- und Freiraum für das Kinderheim „Haus Hoheneck“, kommt der Fläche keine Bedeutung mit Erholungspotential für die Anwohner der umliegenden Siedlungsbereiche zu.

Künftig hat die Fläche in Folge der geplanten Wohnnutzung mit zugeordneten Gärten und der Ausweisung eines differenzierten Freiraumsystems vorrangig eine Bedeutung für die wohnumfeldbezogene Erholung der künftigen Bewohner.

Für die aktive Kurzzeit- und Feierabenderholung der Anwohner umliegender Bereiche hat die Fläche mit Ausnahme des Spielplatzes auch nach der Umsetzung der Baumaßnahme nur eine untergeordnete Bedeutung. Durch die Anlage fußläufiger Wegeverbindungen wird jedoch die Vernetzung der bestehenden und zukünftigen Siedlungsbereiche optimiert.

3.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des "Bergisch-Sauerländischen Unterlandes" zuzurechnen und liegt an der Grenze der Untereinheit "Ruhrtal". Das Gebiet hat ein deutliches Gefälle in Richtung Ruhrtal mit Höhen von 186 m üNN im Südosten und 180 m üNN im Nordwesten.

Im Planbereich wären gemäß Grundkarte 1:50 000 natürlicherweise zwei Bodentypen ausgebildet: über Ton- und Sandstein aus Hang und Hochflächenlehm eine Braunerde, die sich aus grusig-steinigem schluffigem Lehm zusammensetzt und im Bereich der Zufahrt ein Kolluvium aus schwach humosem lehmigem Schluff bis schluffigem Lehm, entstanden aus umgelagertem Lößlehm.

Tatsächlich belegen umfangreiche Untersuchungen, dass der natürliche Bodenaufbau im gesamten Plangebiet massiv verändert wurde und die oberste Bodenschicht aus Aufschüttungsmaterial besteht. Das Ausgangsgestein ist nur auf kleineren Teilflächen bereits im obersten Bohrmeter anzutreffen.

Das Grundstück des Kinderheimes "Haus Hoheneck" ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen erfasst. Es trägt die Bezeichnung "Anschüttung Kinderheim Honnschaftenstraße/ Heidhauser Straße ", Ordnungs-Nr. 30/2.17.

Nachdem in dem Bodengutachten (Stadt Essen CGI) von 1993 bereits auf eine Schadstoffkonzentration hingewiesen wurde, ist der Bereich entsprechend durch Abdeckung der Schadstoffe gesichert worden.

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse wurden zusätzlich umfangreiche Bodensondierungen durchgeführt und chemische Untersuchungen an Mischproben veranlasst (Verf.: Umweltamt der Stadt Essen, Abt. Geologie vom 06.08.2003). Auf dem in Rede stehenden Grundstück wurden im März 2003 Sondierungen niedergebracht, um die Schadstoffsituation zu erkunden. Das Gesamtgelände wurde in 9 Bereiche unterteilt und es liegen nunmehr 11 Analyseergebnisse zu entnommenen Proben vor. Auffälligkeiten und Handlungsbedarf ergeben sich im Bereich des Sportplatzes des ehemaligen

Kinderheimes „Haus Hoheneck“. Diese Fläche ragt geringfügig in den östlichen Bebauungsplanbereich. Die Fläche ist asphaltiert und der Asphalt ist PAK-stämmig. Ferner handelt es sich bei dem Unterbau um einen angespritzten Unterbau, der PKA-Gehalte von 2.003 mg/kg enthält.

Ein weiterer auffälliger Bereich befindet sich auf der Fläche der ehemaligen Parkanlage. Es handelt sich um eine 10 cm mächtige Schicht, die eine Chrombelastung von 6.000 mg/kg aufweist. Der darunter liegende Aufbau zwischen 0,1 und 0,8m zeigt ebenfalls Chrombelastungen in Höhe von 200 mg/kg. Dieser Wert ist für die Nutzung Spielplatz der Grenzwert.

Die angeführten Bereiche sind unterdessen saniert worden. Die belasteten Schlackeschichten wurden in entsprechender Mächtigkeit ausgebaut, gemäß der abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß entsorgt und das Gelände aufbereitet. Wie schon o. g. sind die aufstehenden Gebäude des ehemaligen Kinderheimes mittlerweile abgerissen worden. Im Zuge dessen ist das schadstofffreie Abbruchmaterial zerkleinert großflächig aufgebracht worden.

Das s. g. RC - Material wird vor Vermarktung der einzelnen Grundstücke, sobald die Baureifmachung erfolgen kann, rückgebaut und im Rahmen dessen eine Gelände-Nivellierung vorgenommen, um die topographischen Gegebenheiten zu optimieren.

Hinsichtlich der Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt ist über die Schadstoffbelastungen und die Veränderung des Bodenaufbaus hinaus auch die bisherige Versiegelung größerer Teilflächen mit Gebäuden und Platzflächen zu berücksichtigen. Durch das geplante Bauvorhaben erfolgt eine Neuversiegelung des Untergrundes bislang nicht versiegelter Flächen. Insgesamt erhöht sich gegenüber der vorherigen Situation der Anteil an versiegelten Flächen um ca. 50%. Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum zu fungieren.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Erhöhung der versiegelten Fläche
- Verlust versickerungsfähiger Fläche

Allgemeine Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Sanierung des zum Teil belasteten Bodens
- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen, Einschränkung von Garagen und Stellplätzen,
- Festsetzung von Grünflächen, somit Erhalt vorhandener Bodenstrukturen
- Befestigte Flächen sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet ist
- Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen

3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ruhr. Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Grundwasser ist erst bei mehr als 20 dm unter Flur zu erwarten.

Die gutachterliche Beurteilung zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes (Verf.: Umweltamt der Stadt Essen vom 30.09.2002) hat ergeben, dass die Möglichkeiten der gezielten vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes aufgrund der geringen Durchlässigkeit der quartären Schichten und der vorhandenen Morphologie nicht gegeben sind. Das anfallende Niederschlagswasser von Straßen und Dachflächen muss über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt werden.

Durch die Flächenversiegelung erfolgt eine überwiegende Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation und verursacht somit eine Verringerung der Grundwasserneubildung, die allerdings keine wesentlichen Auswirkungen auf den Grundwasserstand haben werden.

Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Flächen und Ableitung von Niederschlagswasser
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung innerhalb der Baufelder.
- Anlage großzügiger Grünflächen.

3.5 Schutzgut Klima/ Luft

Die Klimaanalyse der Stadt Essen (Stand Juni 2001) weist für das Verfahrengbiet das Klimatop "Stadtrandklima" aus. Dieser Strukturtyp wird durch dichter stehende, max. 3-geschossige Bebauung (Einzelgebäude, Reihenhäuser und auch Blockbebauung) bestimmt, die gut durchgrünt ist. Typische Merkmale eines Stadtrandklimas sind ein modifiziertes Strahlungsfeld, eine gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude, eine erhöhte Feuchte, eine Dämpfung des Windfeldes sowie ein positives Bioklima.

Das Verfahrensgebiet ist der Sanierungszone III zugeordnet und damit aus klimatisch/lufthygienischer Sicht nur als schwacher Lastraum zu bezeichnen.

Hinweise auf eine besondere Bedeutung bzw. Leistungsfähigkeit des Verfahrensgebietes hinsichtlich eines Ausgleichs in die angrenzenden und aus klimatisch/lufthygienischer Sicht ebenfalls als nur schwache Lasträume zu beurteilenden bebauten Bereiche lassen sich aus der Klimaanalyse nicht ableiten.

Durch die geplante offene und durchgrünte Wohnbebauung wird eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, die allerdings keine nennenswerten Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben wird.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust von Flächen, denen eine Funktion hinsichtlich der Produktion von Frisch- und Kaltluft zukommt, die jedoch hinsichtlich des Ausgleichs in benachbarte Flächen nur eine geringe Bedeutung haben.
- Geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika durch Erhöhung u. Erwärmung durch Neuversiegelung
- Zusätzliche Emissionen durch die Beheizung der geplanten Gebäude u. Kfz-Verkehr

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Überbaubare Flächen werden begrenzt durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung
- Ausweisung großzügiger Grünflächen
- Extensive Dachbegrünung der Garagen
- Umsetzung der Energieeinsparverordnung

3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Keine Beeinträchtigungen

3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Zu Beginn des Verfahrens wurde zunächst auf der Grundlage eines Investorenwettbewerbes ein städtebauliches Konzept mit 55 Wohngebäuden favorisiert. Im Zuge des Verfahrensfortganges wurde der Erhalt des Baumbestandes und der Grünfläche im Plangebiet sowie die Reduzierung der Anzahl der Wohngebäude als Planungsprämissen formuliert und das nun vorliegende städtebauliche Konzept erarbeitet.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Schaffung von Wohnbauflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern, insgesamt 32 Wohngebäude. Anlage/Erhalt großzügiger Grünbereiche. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 15015 m².

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet wird von einer parkartigen Fläche mit zum Teil altem Baumbestand geprägt, innerhalb dessen die Bebauung des ehemaligen Kinderheimes lagen. Die Zuwegung innerhalb des Plangebietes bestand überwiegend aus asphaltierten Flächen, die fußläufigen Wege oder Plätze aus Platten und der Parkstreifen an der Zufahrt aus Pflastersteinen. Am östlichen Rand lag ein betoniertes Spielfeld.

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ein ca. 4-8 m breiter Gehölzstreifen mit einem hohen Anteil an älteren Bäumen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Hausgärten der Wohngebäude an der Honnschaftenstraße, stockt ein ca. 3m breiter Gehölzstreifen, der sich aus Bäumen und Sträuchern zusammensetzt.

Weitere Siedlungsgehölze liegen oder lagen im Bereich der ehemaligen Gebäude. Die westliche Hälfte des Plangebietes wird von einer parkartigen Fläche eingenommen, die sich aus einer Wiese mit älterem Baumbestand, durchsetzt von zahlreichen Kräutern und Hochstauden, zusammensetzt. Im Bereich einer ehemaligen Sandspielfläche ist der Bewuchs hingegen wesentlich spärlicher und wird von Moosen dominiert. Innerhalb der Parkfläche wurden umfangreiche Bodenmodellierungen vorgenommen

Östlich des Plangebietes wird derzeit eine Altenwohnanlage gebaut, deren Erschließung sich zur Heidhauser Straße orientiert.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Unerhebliche Beeinträchtigungen

<p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft</p>	<p>Beeinträchtigungen</p> <ul style="list-style-type: none">• Verlust von Teilbereichen einer parkartigen Fläche• Verlust bzw. Gefährdung des Baumbestandes und des Gehölzbestandes• Veränderung des Ortsbildes durch Verlust des Gehölzstreifens im Norden <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none">• Erhalt wertvoller Bäume und Gehölzstrukturen• Ausweisung von Grünflächen• Dachbegrünung von Garagen• Kompensation des Eingriffes außerhalb des Plangebietes• Orts- und Landschaftsraum angepasste Baugestaltung
<p>3. Schutzgut Boden</p>	<p>Beeinträchtigungen</p> <ul style="list-style-type: none">• Neuversiegelung des Untergrundes bislang nicht versiegelter Flächen. Insgesamt erhöht sich gegenüber der vorherigen Situation der Anteil an versiegelten Flächen um ca. 50%• Verlust versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum zu fungieren <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sanierung des zum Teil belasteten Bodens im Zuge der Baumaßnahme• Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche, Einschränkung von Nebenanlagen , Garagen u. Stellplätzen• Ausweisung von Grünflächen, somit Erhalt vorhandener Bodenstrukturen• Befestigte Flächen sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist• Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen. Befestigte Flächen dürfen 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4. Schutzgut Wasser	Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none">• Flächenversiegelung und überwiegende Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation.• Verringerung der Grundwasserneubildung, die allerdings keine wesentlichen Auswirkungen auf den Grundwasserstand haben werden. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich <ul style="list-style-type: none">• Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung innerhalb der Baufelder• Ausweisung von Grünflächen
5. Schutzgut Klima / Luft	Beeinträchtigungen <ul style="list-style-type: none">• Verlust einer parkartigen Fläche zur Produktion von Frisch- und Kaltluft• Geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika durch Erhöhung und Erwärmung durch Neuversiegelung• Zusätzliche Emissionen durch Beheizung der Gebäude und Kfz-Verkehr. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich <ul style="list-style-type: none">• Überbaubare Flächen werden begrenzt durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung• Ausweisung von Grünflächen• Dachbegrünung der Garagen• Umsetzung der neuen Energieeinsparverordnung
6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Zu Beginn des Verfahrens wurde zunächst auf der Grundlage eines Investorenwettbewerbes ein städtebauliches Konzept mit 55 Wohngebäuden favorisiert. Im Zuge des Verfahrensforganges wurde der Erhalt des Baumbestandes und der Grünfläche im Plangebiet sowie die Reduzierung der Anzahl der Wohngebäude als Planungsprämissen formuliert und das nun vorliegende städtebauliche Konzept erarbeitet.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Essen von 1984 stellt für den Planbereich "Wohnbaufläche" dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

IX. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Honnschaftenstraße/Friedrich-Küpper-Weg“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 7/74 „Barkhovenallee“.

Dies gilt auch dann und insoweit, als der Bebauungsplan „Honnschaftenstraße/Friedrich-Küpper-Weg“ seine Rechtskraft verlieren würde.

X. Kosten und Finanzierung

Bislang ermittelte Daten:

Spielplatz, öffentliche Grünflächen:

Ausbaukosten: ca. 67.000 €

Private Grünflächen:

Ausbaukosten: ca. 10.000,-€

Jährliche Folgekosten gesamt: ca. 8.000,-€

Grünflächen (zu erwartende Beitragseinnahmen) ca. 15000,-€

Die im Sinne des § 127 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen als kalkulierte Ausbaukosten betragen (Straßenfläche) 237.300,-€.

Es fallen weitere Kosten im Rahmen der notwendigen Geländemodulation und Geländeaufbereitung an.

Da die Kompensationsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind, fallen auch hier noch weitere zurzeit nicht zu beziffernde Kosten an.

Bislang angefallene Kosten:

Abbruch der aufstehenden Gebäude

ca. 445.000,-€ (Kalkulation)

Altlastensanierung ca. 18.900,-€

Beseitigung der Bergbauproblematik ca. 27.500,-€

Kompensationsmaßnahmen bislang ca. 92.7000,-€

Die Kosten für die Umverlegung des durch das Gelände verlaufenden Mischwasserkanals werden durch die Stadtwerke getragen. Ebenso die Kosten für die Erstellung der technischen Ver- und Entsorgung.

Bei Durchführung der Erschließungsanlagen in gemeindlicher Regie betragen die zu erwartenden Beitragseinnahmen ca. 213.600,-€.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen und Bauen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand