

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Begründung *)

zum Bebauungsplan Nr. 1/92
"Wohngebiet Hellweg"
Stadtbezirk VII; Stadtteil Steele

*) gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom
27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fas-
sung

INHALT:

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlass der Planung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Städtebauliche Situation
 - 3.1 Gesamtsituation
 - 3.2 Bestand außerhalb des Plangebietes
 - 3.3 Bestand innerhalb des Plangebietes
4. Umweltsituation
 - 4.1 Klima
 - 4.2 Luftbelastung
 - 4.3 Boden
 - 4.4 Lärm
 - 4.5 Vegetation

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele und Zwecke des B-Planes
2. Entwicklung aus dem FNP
3. Ziele der Regional- und Landesplanung

IV. Planinhalte

1. Wohngebiete
2. Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr
 - 2.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen
 - 2.2 Ruhender Verkehr
 - 2.3 Fuß- und Radwege
3. Belastungsflächen
4. Grünflächen / Ausgleichsflächen
5. Textliche Festsetzungen
6. Textliche Kennzeichnungen
7. Hinweise

V. Kosten und Finanzierung

VI. Zahlenwerte

VII. Aufzuhebende Pläne

VIII. Auswirkung der Planung

(Umweltverträglichkeitsprüfung)

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hellweg" liegt im Stadtteil Steele.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt durch

- die Kleingartenanlage - Bebauungsplan "Hellweg / Wolfskuhle" im Norden,
- die Grundstücke im Bereich der Straße Wolfskuhle 23 - 3 im Osten,
- die Straße Hellweg im Süden und
- die Kleingartenanlage im Westen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in dem Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

II. Rahmenbedingungen und Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 29.04.1992 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1/92 "Wohngebiet Hellweg" gefasst. Vorausgegangen ist der Versuch einer Planaufstellung für diesen Bereich im Rahmen des B-Planes 1/84 "Hellweg / Wolfskuhle".

Aufgrund nicht zu klärender Abwasserbeseitigung ist das heutige Verfahrensgebiet aus dem damaligen B-Planbereich 1/84 ausgegliedert worden und wird seit dem 29.04.1992 als selbständiges Verfahren durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.

Entwicklungsplanungen liegen hier nicht vor. Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Verbandsgrünflächen werden von der vorliegenden Planung teilweise berührt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 233 "Wolfskuhle".

3. Städtebauliche Situation

3.1 Gesamtsituation

Der Planbereich liegt inmitten eines schon bestehenden Siedlungsgefüges unweit des Steeler Zentrums (im FNP - Siedlungsschwerpunkt mit Standortprogramm). Er ist verkehrlich gut erschlossen und mit Infrastruktureinrichtungen in Fußwegentfernung (ca. 15 Min.) versorgt.

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einzugsbereich der Bahnhöfe Essen-Steele und Essen-Steele Ost, die ca. 700 - 1.000 m entfernt sind. Die Buslinie Nr. 174 mit der Haltestelle Augener Straße ist in Fußwegeentfernung zu erreichen.

Das Gelände weist im Südosten mit ca. + 99 m ü.NN seine maximale Höhe auf. Von hier aus fällt es nach Westen und Nordosten mit einem durchschnittlichen Gefälle von 10 % auf ca. + 88 m ü.NN ab.

3.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Die Bestandssituation außerhalb des Plangebietes wird durch folgende Teilgebiete charakterisiert:

- im Norden durch Gartennutzung,
- im Osten durch Wohnnutzung,
- im Süden durch Wohnnutzung,

- im Westen durch Wohn- und Gartennutzung.

Der bauliche Bestand östlich und südlich des Plangebietes ist durch eine I- bis II-geschossige Straßenrandbebauung, bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern gekennzeichnet. Südwestlich des Plangebietes entlang des Hellwegs befindet sich II- bis III-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise.

Unmittelbar angrenzend an den Planbereich im Westen und Norden befinden sich Kleingartenanlagen mit Dauerkleingärten und den dazugehörigen Wegen und Stellplätzen.

3.3 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist entlang der Straße "Hellweg" bebaut. Die Wohnbebauung besteht aus 11 Reihenhäusern mit 11 Wohneinheiten in II-geschossiger Bauweise.

Der übrige Planbereich besteht aus Brachflächen mit Wegeflächen zur Erschließung der angrenzenden Kleingartenanlage. Die Freiflächen sind von den Biotoptypen ruderale Wiese, Pionierwald i. S. d. Gesetzes und Rasenfläche geprägt.

4. Umweltsituation

4.1 Klima

Das Plangebiet ist aufgrund des herrschenden Freilandklimas Kalt- und Frischluftproduzent. Es kommt hier zu mäßigen täglichen Aufheizungen und mäßigen nächtlichen Abkühlungen.

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich des Frischluftgebiets "Grünzug Leithe" mit Freilandklima und Frischluftzuführungsfunktion für den Stadtkern.

Sowohl im östlich als auch im südlich angrenzenden Bereich findet sich Stadtrandklima.

4.2 Luftbelastung

Der Umweltatlas der Stadt Essen (Stand 4/1994) weist aus, dass sowohl die Jahresmittelwerte als auch die Mittelwerte der max. Monatsbelastung der Luft für Schwefeldioxid, Stickoxide, Kohlenmonoxid und Staub die Grenzwerte der TA Luft deutlich unterschreiten.

Die gleiche Aussage trifft der Umweltatlas für die an den Staub gebundenen Stoffe Blei und Cadmium.

4.3 Boden

Für den Planbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen durch Altlasten bzw. Lufteintrag vor. Im Altlastenkataster der Stadt Essen ist die Fläche nicht verzeichnet.

Nach einem 0,3 m mächtigen Mutterboden folgt eine ca. 4 m starke Deckschicht aus Lößlehm (feinsandiger Grobschluff). Mit einer Mächtigkeit von 8 - 9 m stehen darunter sogenannte Essener Grünsande aus der Oberkreide an.

Die anstehenden Gesteine (Deckschichten, Essener Grünsande) besitzen eine nur sehr geringe Wasserdurchlässigkeit.

Bis zu einem Bereich von ca. 20 m unter Geländeoberkante ist kein Grundwasser nachweisbar.

Das Niederschlagswasser fließt überwiegend oberflächennah in die nördlich und westlich gelegenen Bachtäler. Das starke Gefälle verhindert dabei eine Grundwasserneubildung.

Die Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers über Mulden, Rigolen oder Schächte ist aufgrund

der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten nicht möglich.

Das Plangebiet wird von mehreren Kohleflözen durchschnitten. In diesem Bereich haben Abbautätigkeiten sowohl im oberflächennahen Bergbau als auch im "Tiefen Bergbau" stattgefunden.

4.4 Lärm

Die durch das vorhandene Verkehrsaufkommen ausgelösten Geräuschmissionen überschreiten mit dem zu beurteilenden Lärmpegel im Bereich der Häuser Hellweg 61c-61a die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Das ermittelte Verkehrsaufkommen stellt eine für Wohngebiete normale Belastungssituation dar.

4.5 Vegetation

Der Charakter der Vegetation im Plangebiet wird von zwei Biotoptypen bestimmt:

1. Flächiger Gehölzaufwuchs eines Birken-Salweide-Vorwaldes mit Unterwuchs aus Brombeere und Hochstauden, im Bereich westlich der Geländeabstufung. Aufgrund des Bestandesalters und des Bestockungsgrades gilt dieser Biotoptyp als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes. Dem Gehölzbestand ist insbesondere aufgrund seines Natürlichkeitsgrades, seiner Bedeutung im Biotopverbundsystem, seines Gefährdungsgrades im städtischen Raum und dem Reifegrad (Ersetzbarkeit) bereits eine mittlere ökologische Wertigkeit beizumessen.
2. Ruderale Wiesenfläche (Gründlandbrache) mit Hochstauden und vereinzelt Gehölzaufwuchs zwischen den Grundstücksgrenzen der Bebauung

Wolfskuhle bzw. Hellweg und der Vorwaldfläche in einer Breite zwischen 15 und 40 m.

Der Randbereich der Wiesenfläche zu den Privatgärten hin weist einen verstärkten Brombeeraufwuchs, z. T. in Verbindung mit Brennesselherden, auf. Als Gehölze sind zu verzeichnen: Bergahorn (mehrstämmig), Apfelbaum (mehrstämmig), junge Birken, Salweiden, Holunder, Johannisbeere und Koniferen.

Auffällig sind umfangreiche Gartenabfall-Ablagerungen auf der Wiesenfläche in unmittelbarer Nähe der Privatgärten.

Der ruderalen Wiese ist - unter Zugrundelegung der o. a. Kriterien - ebenfalls eine mittlere ökologische Wertigkeit beizumessen, auch wenn im Vergleich zum Vorwald der Grad der Ersetzbarkeit geringer einzustufen ist.

III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele und Zwecke des B-Planes

Dem Bebauungsplan liegen folgende wesentliche Zielsetzungen zugrunde:

- Entwicklung einer max. II-geschossigen Wohnbebauung mit max. 52 Wohneinheiten, die die charakteristischen Merkmale der Bebauung im Umfeld aufnimmt und fortführt.
- Verknüpfung von bebauten Bereichen und Grünflächen (Kleingartenanlage) durch eine aufgelockerte, mit großen privaten Gartenflächen versehene Bebauung.

- Stärkere Auslastung der zentralen Einrichtungen des Versorgungsbereiches Steele durch Erweiterung der Wohnnutzung.
- Planungsrechtliche Bestätigung der Bebauung Hellweg 59 a - 63 d.

Bei dem ca. 2,2 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine seit Jahren brachgefallene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche. Lediglich im Süden erstrecken sich an der Straße Hellweg 11 Reihenhäuser (Nr. 59 a - 63 d).

An diesem "integrierten Standort" - der Bereich ist infrastrukturell und verkehrlich gut erschlossen - sollen max. 52 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

2. Entwicklung aus dem FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Hellweg" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziele der Regional- und Landesplanung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Hellweg" entspricht in seinen Festsetzungen den Zielen der Landesplanung, wie sie im Gebietsentwicklungsplanentwurf, der zur Genehmigung beim MURL vorliegt, dargestellt sind.

IV. Planinhalte

1. Wohngebiete

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB -

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen für die Baugebiete werden unter Berücksichtigung und in Anlehnung an die vorhandene Substanz getroffen.

Die Baugebiete sind als reine Wohngebiete (WR) - zum Teil mit offener Bauweise (WRo) - festgesetzt. Ergänzend werden Hausgruppen (H) bzw. Doppelhäuser (D) ausgewiesen.

Für die Baugebietsfläche im zentralen Bereich werden Einzelhäuser (E) festgesetzt. Hier ist der Bau von Einzelhäusern mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen.

Mit der auf 2 festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird auf die vorhandene Bebauung der Umgebung Bezug genommen.

Die Grundflächenzahl wird für alle Bauflächen mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen je nach Realisierungsart und Hausgröße den Neubau von ca. 50 Wohneinheiten.

2. Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB -

2.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die innere Erschließung wird dem städtebaulichen Konzept eines reinen Wohngebiets entsprechend als "verkehrsberuhigt" festgesetzt. Es ist nur Ziel- und Quellverkehr möglich. Innerhalb dieser Verkehrsflächen werden auch die notwendigen Besucherstellplätze nachgewiesen.

2.2 Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzbedarf ist überwiegend auf den Grundstücken, teils im Bauwuch, teils im Vorgarten in Form von Garagen oder Carports mit vorgelegter Aufstellfläche vorgesehen.

Für die am Eingang zum Gebiet liegenden Hauszeilen sind in der zentralen privaten Grünfläche Gemeinschaftsstellplätze angeordnet und den Baufenstern zugeordnet.

Aufgrund ihrer Lage gibt es für die Reihenmittelhäuser keine Möglichkeiten, im oder am Haus Stellplätze zu erstellen.

Die Stellplätze für die Einzelhäuser im zentralen Bereich werden als Gemeinschaftsgaragen in den Gebäuden untergebracht.

Die erforderlichen Besucherstellplätze sind in die öffentliche Verkehrsfläche integriert.

2.3 Fußwege

Zur Verknüpfung der verschiedenen Nutzungsbereiche sind die Erschließung des Wohngebietes und die Hauptwege der Kleingartenanlage mit Fußwegen verbunden. Die Einbindung des Plangebietes in die angrenzenden Grünflächen und das bestehende Grünsystem bieten den künftigen Bewohnern des Plangebietes Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung im innerstädtischen Grünzug "Isinger Bach" und zu ausgedehnten Rundwanderungen über das Grüne Band "Friedhof am Hellweg" bis in den Regionalen Grünzug C.

3. Belastungsflächen

- Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB-

Im nördlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit belastet sowie der Versorgungsträger (Stadtwerke Essen), um die Erschließung der angrenzenden Bauflächen zu sichern und die Verknüpfung mit dem bestehenden Wegenetz außerhalb des Verfahrensgebietes herzustellen.

4. Grünflächen / Ausgleichsflächen

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB-

Im Plangebiet werden neben den Bauflächen private Grünflächen festgesetzt.

Entlang des Hauptweges der angrenzenden Kleingartenanlage im Westen wird private Grünfläche und gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt. Diese Grünfläche im Übergangsbereich zur Kleingartenanlage wird bepflanzt mit einem Gehölzstreifen aus heimischen bodenständigen Arten (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) zum B-Planentwurf von Juli 1999.

Vorhandene Sträucher werden, soweit möglich, in die Pflanzmaßnahme integriert.

Die private Grünfläche - Gärten - im zentralen Bereich dient der angrenzenden Baufläche mit den Mehrfamilienhäusern als Garten, die auch den erforderlichen Kinderspielplatz aufnimmt.

Auf dieser Grünfläche werden mindestens 8 Laubbäume entsprechend der Artenliste des LFB gepflanzt.

Im Norden des Plangebietes, in Fortsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche schließt Private Grünfläche - Gärten - an.

Diese Fläche ist gleichzeitig mit Wege- und Leitungsrechten zur Versorgung und Erschließung des Baugebietes belegt.

Dieser Übergangsbereich vom Wohngebiet zum Wegenetz der Kleingartenanlage stellt aufgrund der komplexen Höhensituation erhöhte gestalterische Anforderungen an den Ausbau.

Entsprechend den Vorschlägen des LFB wird im Zusammenhang mit der gestalterischen Neuordnung dieses Bereiches das Anpflanzen von mindestens 2 heimischen bodenständigen Laubbäumen, gemäß der Artenliste als textliche Festlegung in den B-Plan aufgenommen.

Alle Pflanzmaßnahmen sind ein Teil eingriffsbedingter Kompensationsmaßnahmen.

Die im B-Plan durch Signatur () festgesetzten Eingriffsflächen sind im Wege der Sammelzuordnung den im B-Plan festgesetzten privaten Grünflächen zugeordnet.

Darüber hinausgehender Kompensationsbedarf in Höhe von 1,138 ha wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen bzw. ersetzt.

Es wird eine Ersatzaufforstung mit heimischen bodenständigen Laubholzarten in einer Größe von insgesamt 1 ha durchgeführt. Auf einer Fläche von 0,138 ha erfolgt ein landschaftlicher Ausgleich, in dem diese Fläche zu (feuchten) Extensiv-Grünland (Wiesennutzung) entwickelt wird.

Die Ersatz- und Ausgleichsflächen stehen zur Verfügung und befinden sich im Stadtgebiet Essens süd-

lich des Baldeneysees im Bereich der Hammerstraße / Margrefstraße.

Die Flächen werden bis zum Satzungsbeschluss öffentlich-rechtlich gesichert.

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Stärkung des Charakters eines in sich geschlossenen reinen Wohngebietes von hohem Wohnwert mit guter Anbindung an vorhandene Infrastruktur wird festgesetzt:

Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Zulässige Grundfläche

Die Bauform (Reihenhäuser, Doppelhäuser) verbunden mit zum Teil geringen Grundstückstiefen führt zur Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Bebauung selbst. Der Bau von Garagen, Stellplätzen und dazugehörigen Zufahrten wäre damit nicht mehr möglich.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 25 % zulässig.

5.3 Nebenanlagen

Die grünordnerischen Zielsetzungen (Begrünung der unbebauten Grundstücksteile mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Zufahrten) dürfen nicht durch

bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

5.4 Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht die Zuordnung von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen zu bestimmten Baubereichen vor, um die nicht überbaubaren Grundstücksteile von solchen Anlagen freizuhalten. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5.5 Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Eingriff durch die geplante Bebauung teilweise im Plangebiet zu kompensieren, wird im B-Plan festgesetzt:

- In der mit Signatur gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist ein Gehölzstreifen aus heimischen bodenständigen Arten (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" zu pflanzen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der mit A gekennzeichneten privaten Grünfläche / Gärten mindestens 8 Laubbäume und innerhalb der mit B gekennzeichneten Grünfläche / Gärten mindestens 2 Laubbäume entsprechend der Artenliste des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" zu pflanzen.
- Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen, nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 BauO NW i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 80 % der Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern (Dachneigung < 5°) dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.
- Die im Bebauungsplan durch Signatur () festgesetzten Eingriffsflächen sind im Wege der Sammelzuordnung den im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen zugeordnet.

5.6 Verbrennungsverbot

Mit der Bebauung der Freifläche verändert sich geringfügig das Mikroklima. Um dem in gebotenem Maße entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein-, Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.

5.7 Gestaltung befestigter Flächen

Zur Verringerung der einzuleitenden Niederschlagswassermengen wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauONW sind private Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6. Textliche Kennzeichnungen

- Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB -

6.1 Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis mittels Bohrprogramm zu führen.

Gegebenenfalls sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die erst anhand der Ergebnisse des Bohrprogrammes festgelegt werden können.

7. Hinweise

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).

Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 BauONW bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen bereitzustellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

Die zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten

- DMT - GUC Geo, Bau, Umwelt -Baugrundinstitut
Prüfung der bergschadentechnischen Gegebenheiten
29.04.1997
- ELE, Erdbaulaboratorium Essen
Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes - 02.02.1996
- Hoff Reinders, Landschaftsarchitekten
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Juli 1999
sind beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung einzusehen.

V. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung wird vom Investor hergestellt und die Übernahme durch die Stadt Essen in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Die Kosten für Ersatz und Ausgleich von Wald und Natur und Landschaft werden vom Investor und den Eigentümern getragen.

Zur Durchführung des Vorhabens wird das städtische Grundstück im Plangebiet nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Essen verkauft.

VI. Zahlenwerte

Reine Wohngebiete (Bestand)	ca. 0,36 ha
Reine Wohngebiete (Planung)	ca. 1,26 ha
Private Grünfläche	ca. 0,19 ha
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	ca. 0,24 ha
Belastungsflächen Wegerecht	ca. 0,01 ha

VII. Aufzuhebende Pläne

Der Bebauungsplan 1/92 "Wohngebiet Hellweg" hebt in seinem Geltungsbereich alles entgegenstehende Recht, insbesondere den Bebauungsplan 1/84 "Hellweg / Wolfskuhle" auf.

VIII. Auswirkungen der Planung

(Umweltverträglichkeitsprüfung)

Die UVP ist ein systematisch analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf ein Vorhaben.

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1 Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft

Eingriffe im Sinne des § 8a (1) des Bundesnaturschutzgesetzes liegen in Form von Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen vor. Dies führt zu einem Kompensationsbedarf von 1,0 ha Wald und 0,138 ha Landschaft.

1.2 Klima

Beeinträchtigungen des Mikroklimas sind durch die vorgesehenen Bebauung und daraus resultierend der Erwärmung / Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, Zuwegungen und Zufahrten in geringem Umfang zu erwarten.

1.3 Gewässer

Die gemäß § 51a LWG geforderte Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten nicht möglich. Es besteht die Gefahr, dass bei einer Versickerung das in den Untergrund geleitete Wasser den flach nach Norden geneigten Schichten folgend vor allem am nördlichen Hang austreten kann.

1.4 Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Bebauung einer Freifläche kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Durch planfestgesetzte Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages können die Beeinträchtigungen bewältigt werden.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1 Boden

Im Plangebiet haben Abbautätigkeiten im oberflächennahen und in "Tiefen Bergbau" stattgefunden, die Auswirkungen auf die Standsicherheit von Gebäuden haben können.

Zur Realisierung der Wohnbebauung ist deshalb ein Standsicherheitsnachweis erforderlich.

Mit Sanierungsmaßnahmen in den Bergbauzonen ist zu rechnen. Eine Wohnbebauung ist aber grundsätzlich möglich.

3. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

3.1 Naturhaushalt und Landschaft

Der Eingriff in Landschaft und Wald lässt sich, ohne auf die Bebauung zu verzichten, nicht vermeiden. Da der Kompensationsbedarf im Plangebiet nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden kann, werden außerhalb des Plangebietes 0,138 ha Landschaft ausgeglichen und 1 ha Wald ersetzt.

Im Plangebiet werden auf einer Fläche von 0,091 ha Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Der B-Plan führt bei gleicher Anzahl der WE gegenüber dem 1. Planentwurf von 1991 zu einer Reduzierung der Versiegelung um etwa 12 %.

3.2 Klima

Die aus der Planrealisierung resultierenden Beeinträchtigungen des Mikroklimas ist aufgrund der geplanten Grünausstattung (Hausgärten, dauerhafte Begrünung und Pflege der unbebauten Grundstücksflächen) von untergeordneter Bedeutung.

Zur Erhaltung und Stabilisierung angenehmer Klimaverhältnisse werden folgende flankierende Festsetzungen getroffen:

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Beschränkung des Erschließungsaufwandes auf das notwendige Maß
- Begrünung aller unbebauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen
- dauerhafte Begrünung von mindestens 80 % der Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern, mit bodendeckenden Pflanzen.


3.2 Gewässer

Da eine gezielte Versickerung des anfallenden Regenwasser nicht möglich ist, werden zur Reduzierung der Einleitungsmenge von Regenwasser in die Kanalisation folgende Festsetzungen und vertraglichen Regelungen getroffen:

- private Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- dauerhafte Begrünung von mindestens 80 % der Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern mit bodendeckenden Pflanzen.
- Speicherung des Regenwassers auf den Grundstücken in Zisternen;

Essen, den 02. Mai 2000

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung


Thomas Franke
Amtsleiter



Geschäftsbereich für
Planen und Bauen


Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand