

Stadt Essen

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 3/93 „Viereichenhöhe/Kantorie“

Stadtbezirk II

Stadtteil: Rellinghausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
in der letztgültigen Fassung

Inhalt:

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsrechtliche Situation
 1. Flächennutzungsplan (FNP)
 2. Landschaftsplan
- III. Planverfahren
 1. Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- IV. Bestandsbeschreibung
 1. Städtebauliche Situation
 - 1.1. Städtebauliche Ordnung
 - 1.2. Äußere Erschließung
 2. Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 2.1. Naturhaushalt
 - 2.1.1. Bestand und Entwicklungspotential
 - 2.1.2. Bedeutung der Biotoptypen
 - 2.2. Landschaftsbild
 3. Immissionsschutz
 4. Entwässerung
 - 4.1. Kläranlage
 - 4.2. Niederschlagswasserbehandlung
 - 4.3. Kanalnetz
- V. Allgemeine Planungsziele
 1. Ziele und Zwecke der Planung
- VI. Planinhalt
 1. Festsetzungen
 - 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
 - 1.3. Erschließung
 - 1.4. Wald
 - 1.5. Öffentliche Grünfläche
 - 1.6. Private Grünfläche
 - 1.7. Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 1.7.1. Beurteilung des Eingriffs
 - 1.7.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation
 - 1.8. Örtliche Bauvorschrift

- 2. Kennzeichnungen
 - 2.1. Waldabstand
 - 2.2. Bergbau
- 3. Hinweise
- VII. Entwicklung aus dem FNP
- VIII. Flächenbilanz
- IX. Auswirkungen der Planung (UVP)
 - 1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben
 - 1.1. Naturhaushalt und Landschaft
 - 1.2. Stadt- und Landschaftsbild
 - 2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt
 - 2.1. Lärm
- X. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen
- XI. Kosten

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/93 "Viereichenhöhe / Kantorie" umfasst ein ca. 1,3 ha großes Gebiet im Stadtteil Rellinghausen. Er ist durch entsprechende Signatur im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

Der Planbereich wird in etwa begrenzt:

- im Norden durch den Waldrand entlang der Schellenbergstraße,
- im Osten durch eine ca. 55 m parallel zu den östlichen Eigentumsgrenzen der Grundstücke „Viereichenhöhe 10 - 18 A“ verlaufende Linie
- im Süden durch die Grundstücke „Kantorie 21 und 38“,
- im Westen durch die Grundstücke „Viereichenhöhe 10 - 20“ und „Alte Eichen 9“.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet "Wohnbaufläche" dar.

2. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Die Grenze verläuft im Norden und Osten unmittelbar entlang der Plangebietsgrenze. Der Landschaftsplan setzt hier Landschaftsschutzgebiet mit der Nutzung 'Wald' fest. Die im Osten direkt an das Plangebiet angrenzende Wiesenfläche ist als Brachfläche festgesetzt.

III. Planverfahren

1. Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

Die zum Ende der 80er Jahre immer deutlicher werdenden Wohnungsengpässe haben insbesondere in den Großstädten zu einer erheblich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum geführt. Als Folge daraus entstand das Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) - Art. 1 und 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes - vom 17. Mai 1990 (BGBl. I. S. 926), welches durch das am 01.05.1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz fortentwickelt wurde.

Die Stadt Essen beabsichtigt, im Rahmen der Bauleitplanung dem dringenden Wohnbedarf ihrer Bevölkerung Rechnung zu tragen und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG nachzukommen.

Der Wohnbedarf i. S. dieses Gesetzes bezieht sich auf die quantitative Seite der Wohnverhältnisse in der Gemeinde. Wohnbedarf der Bevölkerung besteht bei einer allgemeinen Unterversorgung mit Wohnraum, d. h. bei einer das Angebot übersteigenden Nachfrage. Der Bedarf ist als dringend zu bezeichnen, wenn er unmittelbaren Handlungsbedarf bei der Gemeinde, nämlich nach Wohnbaulandausweisung und Erschließung auslöst, um die aktuelle Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Das BauGB-MaßnahmenG sagt nichts über die normative Bedarfsermittlung aus.

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung ist gegeben, wenn er aus objektiven Bestimmungsfaktoren zu begründen ist. Dies ist in der Stadt Essen der Fall.

Wenngleich verschiedene Indikatoren des Wohnungsmarktes Entspannungstendenzen belegen, so bewirken sie jedoch nur den Abbau des Nachfragestaus der letzten Jahre einzelner Wohnungsmarktsegmente.

Die Entspannung des Wohnungsmarktes ist zu dem weniger auf eine nachhaltige Verbesserung des Wohnungsangebotes als auf die erheblichen Bevölkerungsverluste der letzten Jahre zurückzuführen.

Dabei sind Wanderungsverluste nicht unerheblich. Diese lagen 1991 bis 1999 bei rund 14500 Personen aus überwiegend jüngeren einkommensstärkeren Haushalten, für die die Wohnungssituation bzw. der Eigentumserwerb das Hauptmotiv darstellte.

Die Gründe für diese Entwicklung liegen im Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, der in der Stadt Essen im Vergleich zu NRW und auch mit anderen kreisfreien Städten unterentwickelt ist. Eigentumsbildung jedoch fördert die Bindung an eine Stadt.

In Essen beträgt der Anteil der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lediglich 20,4 %. Im Vergleich dazu in NRW 37,4 % und in Städten wie Mülheim und Oberhausen 29 %.

Die Investitionsbereitschaft der Nachfrager in Essen hat in den Jahren 1998-1999 deutlich zugenommen.

Dabei hat sich die Wohnraumnachfrage in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumsbildungsphase verstärkt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führt.

Innerhalb der Nachfragegruppe der mittleren und jüngeren Altersgruppen besteht ein nicht unerheblicher Bedarf zur Eigentumsbildung auch im mittleren und gehobenen Preissegment des Immobilienmarktes.

Der Bebauungsplan wird damit dem Auftrag gerecht, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

Außerdem ist die Stadt Essen bemüht, der Abwanderung bau- und erwerbswilliger Bevölkerungsgruppen in das Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken.

Letztendlich wird durch den Bau von Einfamilienhäusern Wohnraum geschaffen und durch Nachzugs Effekte zu einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes beigetragen.

Ein Bebauungsplan kann nicht immer gleichzeitig allen Bedürfnissen nach Wohnraum gerecht werden. In Abhängigkeit von Lage, Größe und Umgebung des Plangebietes muss die jeweils geeignete Form der Bebauung gefunden werden.

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sollen im Bereich Viereichenhöhe / Kantorie Einzel- und Doppelhäuser in aufgelockerter Bauweise entstehen.

Da durch den Bebauungsplan einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen wird, wird das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622) in der letztgültigen Fassung durchgeführt.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

1.1. Städtebauliche Ordnung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Siedlung am Schellenberger Schloss. Es neigt sich in leichter Hanglage nach Nordost in Richtung Ruhr und ist durch einen ca. 70 m breiten Waldstreifen und durch die Wuppertaler Straße von den Ruhrwiesen abgetrennt.

Bei der angrenzenden vorhandenen Bebauung im Süden und Westen handelt es sich im wesentlichen um eine stark aufgelockerte villenartige eingeschossige Einfamilienhausbebauung. Am westlichen Rand der Siedlung befindet sich das 'Wohnstift Augustinum', nach Norden bildet das Schloss Schellenberg die Begrenzung. Die Schlossanlage wird heute durch die höhere Landespolizeischule genutzt.

1.2. Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Bereiches Renteilichtung/Kantorie an das Hauptstraßenverkehrsnetz erfolgt im Osten von der Wuppertaler Straße über die Schellenbergstraße und im Süden von der Heisinger Straße über die Straße Renteilichtung.

Die direkte Erschließung des Plangebietes ist durch eine Verlängerung der Straße Kantorie gewährleistet. Von der geplanten Verlängerung der Straße Kantorie, die in einem Wendehammer endet, führt eine Fußwegeverbindung zur Schellenbergstraße.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des durch die geplante Neubebauung betroffenen Straßennetzes wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Dazu fanden 1994 und 1995 entsprechende Verkehrszählungen statt. Des weiteren wurden Verkehrsbeobachtungen durchgeführt und ein Aufmaß der Straßenquerschnitte vorgenommen.

Strasse	Fahrbahnbreite	Straßentyp gem. EAE 85/95	Empfohlene Belastung in der Spitzenstunde Kfz/h	Gezählte Belastung in der Spitzenstunde Kfz/h	Bemerkungen
Alte Eichen	5,20-5,50m mit Parken	AS4/ AS3	60-150	56-68	Es wird nur auf der westlichen Straßenseite geparkt
Kantorie	5,55-5,65m mit Parken	AS3	150	27	Es wird nur auf der südlichen Straßenseite geparkt
Renteilichtung	5,50-5,75m mit Parken	SS2	500	205	Kein Parken zwischen Kantorie und der Heisinger Strasse
Schellenbergstrasse	4,60-5,00m ohne Parken	SS2	500	126	

Aufgrund der vorhandenen Straßenquerschnitte ist gemäß der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 die Leistungsfähigkeit der Straßen grundsätzlich gewährleistet.

Bei der Straße Alte Eichen liegt die tatsächliche Belastung geringfügig über der Leistungsfähigkeit für den Straßentyp AS4, bei Beobachtungen wurden jedoch keine unverträglichen Einschränkungen im Verkehrsfluss festgestellt.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich ca. 200 zusätzliche Fahrten pro Tag. Bezogen auf die Spitzenstunde ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 10% des Tagesverkehrsaufkommens. Dieses entspricht 20 Fahrten in der Spitzenstunde, die sich auf verschiedene Straßen verteilen werden.

Die Straßen in dem Siedlungsgebiet Renteilichtung/Kantorie werden durch den durch die geplante Neubebauung verursachten zusätzlichen Verkehr nur geringfügig mehr belastet. Über das bestehende Straßennetz können diese zusätzlichen Fahrten abgewickelt werden.

Das für eine geplante Bebauung angesprochene Grundstück Mattheyweg liegt im Außenbereich der Stadt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt "Allgemeine Grün- und Freifläche" mit der Zweckbestimmung "Spielbereich Typ A mit zentraler Versorgungsfunktion" dar. Im rechtsverbindlichen Landschaftsplan ist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Weiterhin sind die entsprechenden Flurstücke Teil einer Verbandsgrünfläche des KVR. Bei dieser vorbeschriebenen planungsrechtlichen Situation ist eine Bebauung der Grundstücke, z.B. für Wohnbauzwecke derzeit unzulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich ist nicht vorgesehen. Sollte zukünftig ein solcher Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre die verkehrliche Situation dann im entsprechenden Verfahren erneut zu prüfen.

Soweit anhand historischen Kartenmaterials nachvollziehbar, wurde etwa 1952 der erste Abschnitt der Straße Viereichenhöhe im Bereich bis Hausnummer 8 realisiert. Die damalige Straßenführung beinhaltete darüber hinaus einen Anschluss an die Straße Kantorie in Höhe des Gebäudes Kantorie Nr. 21 und eine Wendemöglichkeit nördlich des Gebäudes Viereichenhöhe Nr. 8. Mit der späteren Weiterführung der Straße Viereichenhöhe bis zum nördlichen Anschluss an die Straße Alte Eichen waren die Wendemöglichkeit und der Anschluss an die Straße Kantorie entbehrlich. Die entsprechenden Flächen wurden daher im Laufe der folgenden Jahre den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen und sind heute zum Teil bebaut.

Der verkehrliche Anschluss der Planstraße an die Schellenbergstraße ist allein schon aufgrund der Topographie als äußerst problematisch anzusehen. Ein vollwertiger Anschluss mit den dafür erforderlichen Ausbauquerschnitten und Kurvenradien würde darüber hinaus einen Großteil der Obstwiese und des vorhandenen Hangwaldstreifens in Anspruch nehmen. Die relativ geringe Zahl der geplanten Wohneinheiten führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das – wie die entsprechende Untersuchung zeigt – über die Straße Kantorie abgewickelt werden kann. Deshalb wird dem Ausbau der Planstraße als Sackgasse mit Wendeanlage in Verlängerung der Straße Kantorie zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft und zum Erhalt des etwa 500 qm großen Hangwaldstreifens – auch zur landschaftlichen Einbindung des Verfahrensbereiches – gegenüber einem Anschluss an die Schellenbergstraße der Vorzug gegeben.

Bei den Straßen des Siedlungsgebietes handelt es sich um Straßen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und auf denen auch die Abwicklung von Baustellenverkehr zulässig und möglich ist. Die durch den Baustellenverkehr entstehenden Belästigungen für die Bewohner sind zeitlich begrenzt und werden daher für zumutbar gehalten.

Die o.g. genannten Gründe gelten gleichermaßen dafür, dass eine Abwicklung des Baustellenverkehrs über den unbefestigten Fußweg zur Schellenbergstraße ausgeschlossen ist.

2. Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.1. Naturhaushalt

2.1.1. Bestand und Entwicklungspotential

Der etwa 1,3 ha große Verfahrensbereich war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Oktober 1994 von unversiegelten Vegetationsflächen bestimmt. Im einzelnen handelte es sich dabei um:

- eine ca. 9.500 qm große extensiv genutzte Wiesenfläche,
- ca. 1.500 qm Wiesen- und Rasenflächen im Bereich von Hausgärten,
- ca. 1.500 qm ruderal und nitrophile Hochstauden und
- ca. 500 qm Hangwald bzw. Waldrand.

Nahezu der gesamte Verfahrensbereich wurde von einer extensiv genutzten Glatthaferwiese eingenommen. Die Wiesenfläche wurde 1 x jährlich gemäht.

Innerhalb der Wiese befanden sich zahlreiche Hochstaudenbereiche (Facies) vorwiegend aus Brennessel und Ackerdistel. Gehölze bzw. Gehölzaufwuchs waren auf der Fläche nicht vorhanden.

Die Hochstaudenfläche am Siedlungsrand wurde v.a. von Brennesseln in sehr hoher Bodendeckung bestimmt. Prägend war der Gehölzaufwuchs aus Holunder.

Artenreiche, ruderal Hochstauden nahmen den südlichen Planungsraum ein und stellten eine Verbindung zwischen dem vorhandenen Siedlungsraum und dem Hochstaudensaum des Waldrands dar.

Der nordwestliche Teil des Verfahrensbereiches wurde von Wiesen- bzw. Rasenflächen eingenommen, die einer stärkeren Nutzung unterlagen. Die Rasenfläche war Teil eines Hausgartens, der von Ziergehölzen bestimmt wurde.

Im Norden umfasst der Verfahrensbereich eine kleinere Teilfläche des Schellenberger Waldes. Die Bäume stocken auf steilen Böschungen längs eines unbefestigten Forstweges.

Die artenreichen Gehölzbestände bestehen v. a. aus Buche, Hainbuche, Bergahorn und Robinie.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstreckte sich die Glatthaferwiese bis zu den angrenzenden Waldflächen an der Schellenbergstraße und Wuppertaler Straße.

In den artenreichen Waldbeständen dominieren Buche, Stieleiche, Hainbuche und Bergahorn.

Die Randbereiche der Glatthaferwiese wurden von nitrophilen, artenarmen Hochstaudensäumen eingenommen.

2.1.2. Bedeutung der Biotoptypen

Eine extensiv genutzte Wiesenfläche im Übergang vom Siedlungsraum zu den ausgedehnten Waldflächen des Schellenberger Waldes und des östlich angrenzenden Ruhrtals ist v.a. als Lebensraum zahlreicher Insektenarten von Bedeutung.

Heuschrecken, Käfer, Hautflügler (Wespen und Bienen), Schmetterlinge und Wanzen finden in einer extensiv genutzten Glatthaferwiese mit Hochstauden eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume.

Auch für zahlreiche Vogelarten sowie die Säugerfauna, insbesondere Kleinsäuger ist eine durch Hochstauden-Facies strukturierte Wiesenfläche Teil- bzw. Ganzlebensraum.

Nitrophile und ruderalen Hochstauden haben einen mittleren ökologischen Wert. Hochstaudenflächen sind bedeutsam als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Strukturierung des Landschaftsbildes.

Aufgrund geringerer Strukturvielfalt bzw. hoher Nutzungsintensität haben Wiesen- bzw. Rasenflächen mit Ziergehölzen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Den Waldflächen kommt aufgrund ihres Alters, des Struktureichtums und der Artenzusammensetzung eine sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu. Die dichten Gehölzbestände führen zudem zur Abschirmung der verkehrlichen Immissionen, die von der Wuppertaler Straße ausgehen. Gleichzeitig haben die Hangwaldbestände eine wichtige bodensichernde Funktion.

Ein breiter Hochstaudensaum hat als Übergangsbiotop zu den angrenzenden Waldflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der Untersuchungsraum in seiner Gesamtheit hatte eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Diese Bedeutung resultiert v.a. aus dem Wechsel der unterschiedlichen Biotoptypen. Die relativ ungestörten Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland mit Gehölz- und Hochstaudensäumen sind bedeutsame Lebensräume für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt.

Darüber hinaus sind die Freiflächen des B-Plangebietes Bestandteil eines ausgedehnten Freiraumsystems zwischen dem Schellenberger Wald und dem Ruhrtal.

Zwischenzeitlich sind die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vorgefundenen Biotopstrukturen jedoch durch die wieder aufgenommene landwirtschaftliche Nutzung beinahe vollständig in Ackerfläche umgewandelt worden.

Der Umbruch zur heutigen Ackerfläche erfolgte gegen die allgemeinen Festsetzungen und Verbote des Landschaftsplanes für Landschaftsschutzgebiete "Dauergrünland und Brachflächen in eine andere Nutzungsart umzuwandeln".

Daher kommt das Entwicklungspotential der jetzigen Ackerfläche und Vegetationsform zur Bewertung, welche sich nach Einstellung der Ackernutzung innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes wiedereinstellen würde. Insofern stellt die Bestandsaufnahme und -bewertung von 1994 eine zutreffende Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dar.

2.2. Landschaftsbild

Die oben aufgezeigten Biotop- und Nutzungstypen führen zu einem für den Naturraum typischen Landschaftsbild. Die nach ggf. erneuter Aufgabe der zeitweiligen landwirtschaftlichen Nutzung sich wieder entwickelnde offene, strukturierte Wiesenfläche trägt durch Randeffekte - der Ausbildung von Säumen und Waldrändern - entscheidend zur Belebung des Landschaftsbildes bei.

Die bestehende Wohnbebauung bildet mit den anschließenden Hausgärten z. Z. den Siedlungsrand bzw. den Übergang zur freien Landschaft. Durch die Bebauung des Plangebietes wird dieser Siedlungsrand neu definiert.

3. Immissionsschutz

Im September 1994 wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt. Von Bedeutung sind dabei die durch die bis in einer Entfernung von ca. 120 m an der geplanten Bebauung vorbeiführende Wuppertaler Straße (B 227) hervorgerufenen Geräuschimmissionen sowie die mit der neuen Erschließungsstraße einhergehenden Beeinträchtigungen. Die Verkehrsbelastung der Wuppertaler Straße (B 227) wurde aus der im Auftrag des Bundesministers für Verkehr und der Straßenbauverwaltungen der Länder durchgeführten Straßenverkehrszählung 1990 für Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen entnommen. Für die Straßen Kantorie, Alte Eichen und die Schellenbergstraße wurden im September 1994 Verkehrszählungen mit einem automatischen Zählgerät über 24 Stunden durchgeführt.

Straße	Kfz/24h
Wuppertaler Straße (B 227)	35400
Alte Eichen (Hs.-Nr. 14)	679
Alte Eichen (Hs.-Nr. 10)	577
Schellenbergstraße	1180
Kantorie	394

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung wurden die zusätzlich zu erwartenden Fahrten auf der Basis von Verkehrsmodellrechnungen ermittelt und auf das Verkehrsnetz global umverteilt.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich ca. 200 zusätzliche Fahrten pro Tag, die sich auf verschiedene Straßen verteilen werden.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen wurde mit Hilfe des Programms „Schallplan“ durchgeführt.

Dabei ergaben sich die folgenden Beurteilungspegel:

Bezugspunkt	Beurteilungspegel in dB (A)	
	tags	nachts
A1	48,2	40,9
A2	48,6	41,3
A3	47,3	39,8
A4	46,8	38,7
A5	46,3	37,3
A6	52,6	42,5
A7	50,8	40,6
A8	52,1	41,8
N1	51,8	43,0
N2	53,3	44,3
N3	52,3	43,2
N4	52,4	43,3
N5	51,8	44,7
N6	52,8	45,7
N7	52,7	45,6
N8	51,6	44,4
N9	50,7	43,1

Eine Verkehrszählung 1995 hat für die Wuppertaler Straße (B 227) im Verhältnis zu den der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegenden Werten von 1990 eine höhere Verkehrsbelastung ergeben (1990: 35400 Kfz/24h; 1995: 39700 Kfz/24h).

Die Berücksichtigung der höheren Verkehrsbelastung im Rahmen der Lärmberechnung ist jedoch entbehrlich, da es hierdurch lediglich zu einer geringfügigen Pegelerhöhung kommen würde. Aktuellere Belastungswerte als die von 1995 liegen nicht vor. Selbst eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung würde lediglich zu einer Pegelerhöhung von 3dB(A) führen. Dieses würde zu keiner anderen Beurteilung der Lärmsituation und zu keinen weiteren Schallschutzmaßnahmen führen.

Zur Absicherung der gerechneten Werte wurden Kontrollmessungen durchgeführt. Dabei sind die Straßenverkehrsgeräusche stichprobenartig an drei Messpunkten entlang der östlichen Baugrenze gemessen worden.

Die gemessenen Werte waren nahezu identisch mit den berechneten Werten, was die Plausibilität des Rechenverfahrens bestätigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ betragen für Reine Wohngebiete 50 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht.

Diese Orientierungswerte werden innerhalb des Plangebietes tagsüber um 1,6–3,3 dB(A) und nachts um 3,0–5,7 dB(A) überschritten.

Für die geplante Wohnbebauung sind daher zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, so dass nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

Bereits beim Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse I der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, werden die dort genannten Innenraumpegel von 30 dB(A) in der Nacht in Schlafräumen und 35 dB(A) am Tage unterschritten.

Da konventionelle Fenster die Anforderungen der Schallschutzklasse I generell erfüllen, bedarf es zusätzlicher Regelungen im Bebauungsplan nicht.

Auch die Benutzung der Außenwohnanlagen (Terrasse, Balkon, Garten) erfordert keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

Für den Schutz dieser Bereiche wird auf die Gewährleistung einer normalen Unterhaltung in 1m Abstand (60dB(A)) abgestellt.

Dieser Wert wird im Plangebiet an jeder Stelle eingehalten.

4. Entwässerung

4.1. Kläranlage

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Essen ist in 1998 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Danach soll die endgültige Behandlung des im B-Plangebiet anfallenden Abwassers in der Kläranlage Heisinger Aue erfolgen.

Der Bau dieser Anlage ist gemäß den Angaben des Ruhrverbandes für das Jahr 2003 vorgesehen. Aufgrund der geringen Zahl der geplanten Wohneinheiten bestehen jedoch keine Bedenken, das Abwasser bereits vor dem Jahr 2003 in die vorhandene Mischkanalisation einzuleiten.

4.2. Niederschlagswasserbehandlung

Mit der Änderung des Landeswassergesetzes muss bei Baumaßnahmen nach dem 01.01.1996 das auf versiegelten Flächen gefasste Niederschlagswasser einer Versickerung zugeführt werden. Über die Versickerungsmöglichkeiten im Planbereich wurde ein entsprechendes Gutachten vom Erdbaulaboratorium Essen erstellt.

Im Ergebnis dieses Gutachtens wird das Untersuchungsgebiet insgesamt als nicht geeignet für eine Versickerung bewertet. Eine Versickerung wäre nur in Kombination verschiedener Maßnahmen (Rigolen, Schacht, Teich etc.) möglich mit der nicht zu kalkulierenden Unsicherheit von z. B. Böschungsaustritten, Trockenhaltung von Kellerräumen, Ausspülen von Klüften. Daher wird für dieses Gebiet eine Ableitung der Niederschläge in die Kanalisation empfohlen.

Das Staatliche Umweltamt Duisburg schließt sich der Auffassung an, dass eine Versickerung in diesem Fall auf den Grundstücken selbst nicht sichergestellt werden kann und mit Risiken für das Wohl der Allgemeinheit verbunden ist.

4.3. Kanalnetz

In einer von den Stadtwerken Essen AG durchgeführten hydrodynamischen Kanalnetzrechnung konnte nachgewiesen werden, dass durch den zusätzlichen Anschluss von 69 Einwohnern und einer zu entwässernden Fläche von 0,3 ha Überstauungen des Kanalnetzes nicht auftreten. Der Hauptsammler Kantorie soll parallel zum Bau der Kläranlage erneuert werden (bis ca. 2005).

V. Allgemeine Planungsziele

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet wird seit 1984 im Kataster der Wohnbaulandreserven geführt.

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer eingeschossigen Einzel und Doppelhausbebauung. Diese ergänzende Wohnbebauung fügt sich in das vorhandene Siedlungsgefüge ein und rundet dieses zur freien Landschaft hin ab.

Für eine solche Abrundung spricht neben der Notwendigkeit, verstärkt Wohnbauflächen auszuweisen, der Wunsch nach einem ausgeprägten Siedlungsrand als Grenze zur Landschaft. Hinsichtlich der Messgrößen überschaubare Wohnbebauung, Spielflächen/Freiräume in räumlicher Nähe zur Wohnbebauung und verkehrsberuhigte Erschließung werden die Kriterien der Kinderfreundlichkeit erfüllt.

VI. Planinhalt

1. Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, den Bereich "Viereichenhöhe / Kantorie" zu einem ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebiet zu entwickeln.

Dementsprechend wird das Gebiet als reines Wohngebiet "WR" festgesetzt.

In Anlehnung an die bestehende benachbarte Bebauung wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 'eins' festgesetzt.

Die Grund- und Geschossflächenzahl liegt jeweils bei maximal 0,4 und entspricht somit den Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Das Planungskonzept sieht eine Bebauung vor, die angelehnt an die bestehende halbkreisförmig angeordnete Bebauung im wesentlichen den Höhenlinien folgt.

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass eine Bebauung im Sinne dieser städtebaulichen Zielsetzung sichergestellt ist. Darüber hinaus lässt der 14 m tiefe überbaubare Streifen genügend planerischen Spielraum.

Zur Unterstützung der o. g. Zielsetzung wird die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die östlich der geplanten Erschließungsstraße vorgesehene Bebauung wird traufständig, die westlich hiervon vorgesehene Bebauung giebelständig ausgewiesen.

Hierdurch wird ein unbestimmtes Nebeneinander von traufen- und giebelständigen Gebäuden verhindert. Ein solches würde störend auf das Straßenbild wirken, da kein Gleichklang der Gebäude zustande kommen würde.

Durch die vorgesehene unterschiedliche Firstrichtung der in einem Straßenraum gegenüberliegenden Gebäude wird daher sowohl dem Kriterium „Ordnung“, wie auch dem Kriterium „Vielfalt“ genügt.

1.3. Erschließung

Die äußere Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die bestehende Straße "Kantorie". Die geplante innere Erschließung erfolgt durch eine, sich am Verlauf der Straße "Kantorie" orientierende, kreisbogenartig verlaufende 5 m breite Erschließungsstraße. Der Abschluss der Straße erfolgt in einem Wendehammer, von dem aus ein öffentlicher Fußweg zur Schellenbergstraße abzweigt. Der Fußweg dient im Notfall der Feuerwehr als Zufahrt zur Straße "Kantorie".

Die geplante Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche - Mischverkehrsfläche bzw. Fußweg - festgesetzt.

1.4. Wald

Der im nördlichen Plangebiet an die Schellenbergstraße angrenzende Waldbereich wird als Bestand im Bebauungsplan bestätigt.

1.5. Öffentliche Grünfläche

Als Grünverbindung zum Wald wird der Bereich nördlich des Grundstückes "Kantorie 21" als öffentliche Grünfläche - Grünanlage - festgesetzt.

Innerhalb der Grünverbindung wird ein Fußweg geführt.

1.6. Private Grünfläche

Die Wiesenfläche zwischen der Schellenbergstraße im Norden und den nördlichen Grundstücksgrenzen der Häuser 'Viereichenhöhe 18b und 20' und der östlichen Grundstücksgrenze des Hauses 'Alte Eichen 9' wird als private Grünfläche - Obstwiese - festgesetzt. Diese bildet in westlicher Richtung den Übergang von der geplanten Wohnbebauung zum Wald.

Eine ca. 450 m² große, östlich an den Fußweg angrenzende Fläche, wird als 'private Grünfläche' mit Nutzung 'Spielplatz' festgesetzt.

Die Grundstücke in Hanglage bieten innerhalb der Hausgärten der Neubebauung wenig geeignete Möglichkeiten für ein Zusammenreffen von Kindern zum Spielen.

Zwar gibt es eine öffentliche Fläche, die als Spielfläche genutzt wird, jedoch ist diese für die Kinder, die in die neuen Häuser einziehen werden, nicht gut fußläufig erreichbar. Es gibt keine direkte Verbindung zwischen den Häusern und der Grünfläche, sondern die Kinder sind gezwungen, an der Straße entlangzugehen, um diese Grünfläche zu erreichen. Der Weg ist relativ weit, so dass eine wohnortnahe Spielfläche nicht gegeben ist.

Aus diesem Grund wird eine Ergänzung des Spielflächenangebotes für dringend notwendig gehalten.

Hinsichtlich seiner Lage bestehen keine Bedenken. Seine Belichtung und Besonnung ist völlig unproblematisch, die mit seiner Benutzung einhergehende Lärmbelastung ist mit der Festsetzung des Baugebietes als "Reines Wohngebiet" vereinbar.

Aufgrund der Straßenrandbebauung ist die Einsehbarkeit, egal welche Lage der Spielplatz hat, immer nur aus einigen wenigen Gebäuden möglich.

1.7. Naturhaushalt und Landschaftsbild

1.7.1. Beurteilung des Eingriffs

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden beseitigt und nachhaltig gestört.
- Durch die vorgesehene Wohnbebauung und Erschließung werden etwa 4.500 qm Ackerfläche versiegelt und damit dauerhaft beseitigt.
- Etwa 6.500 qm Ackerfläche und 200 qm Wiesenfläche (Rasenbrache) werden in Gartenflächen umgewandelt.
- Bodenversiegelung und damit Verhinderung der Versickerung des Oberflächenwassers und der Grundwasserneubildung.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Baukörper.
- Beseitigung des o.g. Entwicklungspotentials der Flächen.

1.7.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation

Über die Vermeidung und Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, ist im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden mehrere Bauungs- und Erschließungsvarianten erarbeitet durch die der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild reduziert wurde.

Insbesondere wurden im Verfahrensbereich die überbaubaren Grundstücksflächen reduziert und durch textliche Festsetzung Garagen und Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Hierdurch wurde die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert und die Versiegelung im Plangebiet reduziert.

Zudem wurde die Erschließungsstraße als Stichstraße festgesetzt. Hierdurch kann der etwa 500 qm große Hangwaldstreifen im Bereich der Schellenbergstraße vollständig - auch zur landschaftlichen Einbindung des Verfahrensbereiches - erhalten werden.

Um den ländlichen Charakter des Ortsrandes zu erhalten und seine landschaftsgerechte Gestaltung sicherzustellen, ist in dem Teil des Plangebietes, welcher unmittelbar an die freie Landschaft grenzt, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes die Anpflanzung von Koniferen nicht zulässig.

Maßnahmen zur Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des B-Plangebietes festgeschrieben:

- Festsetzung der privaten Grünfläche - Obstwiese - als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
Auf der Fläche sind nach Wieseneinsaat 15 Obstbaum-Hochstämme sowie eine lückige Hecke aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahme ist zusätzlich in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Essen gesichert.
- Zur Durchgrünung des Baugebietes und als weiteren Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a für die Flächen längs der Baugrundstücke das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Gem. textl. Festsetzung Nr. 1 ist in den Vorgartenbereichen je Baugrundstück ein Baum zu pflanzen, der den Eingangsbereich des Hauses markieren und den Straßenraum gliedern soll.
Um noch eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke (Überfahrten, Zuwegungen) zu ermöglichen und diese nicht unzumutbar zu beeinträchtigen, sowie den eigenständigen Gestaltungsraum des Verpflichteten zu wahren, werden die Festsetzungen zur Anpflanzung nicht weiter detailliert.

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des B-Plangebietes durchgeführt (Sicherung durch den o.g. städtebaulichen Vertrag):

- Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern als Abgrenzung und zur Abschirmung zu den angrenzenden Bauflächen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Der etwa 5 m breite Heckenstreifen dient der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung und markiert den Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft.
- Wieseneinsaat der verbleibenden ca. 0,74 ha heutiger Ackerfläche und 2-malige Mahd/Jahr der Wiesenfläche.
- Gruppenweise Anpflanzung von insgesamt 15 Obstbaumhochstämmen regional und standorttypischer Sorten (Apfel und Birne) auf der Gesamtfläche (Pflanzverbund innerhalb der Gruppen etwa 10,0 m).
- Anlage einer Waldrandpflanzung aus heimischen Baum- und Straucharten als Übergang zum nördlich gelegenen Waldrand.
- Natürliche Entwicklung einer Sukzessionsfläche als Waldrandstreifen zum östlich gelegenen Waldrand.

Mit den o. g. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -verminderung und -kompensation erfolgt eine Kompensation der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes stehen.

1.8. Örtliche Bauvorschrift

Die vorhandenen Gebäude der Siedlung im Schellenberger Wald sind im wesentlichen mit Satteldächern versehen. Um eine Störung des Siedlungsbildes durch Flachdächer zu verhindern, werden Satteldächer als wichtiges Gestaltungselement unter Anwendung des § 81 Abs. 4 Landesbauordnung BauONW festgesetzt.

2. Kennzeichnungen

2.1. Waldabstand

Der gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 (SMBl. NW 2312) fordert unter Pkt. 4.2., dass im allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden soll.

Dieses wird durch den Bebauungsplan beachtet. Lediglich in Einzelfällen wird der Abstand bis auf ca. 20 m reduziert.

Gemeinsam mit dem seinerzeit zuständigen Forstamt Wesel wurde diese, dem Bebauungsplan zugrunde liegende Lösung erarbeitet. Innerhalb eines 20 m – Abstandes zum Waldrand sollte keine Bebauung vorgesehen werden und im Bereich bis 35 m Abstand zum Waldrand bauliche Anlagen so gesichert werden, dass keine Zerstörung durch umstürzende Bäume zu befürchten sei. Von dem nunmehr zuständigen Forstamt Mettmann wird der vorgesehene konstruktive Schutz der Gebäude als ungeeignet und daher unverhältnismäßig angesehen. Die entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan soll daher gestrichen werden.

Hinsichtlich der in einzelnen Bereichen bis auf ca. 20 m an den Wald heranrückenden Bebauung bestehen von Seiten des Forstamtes Mettmann dennoch keine Bedenken.

2.2. Bergbau

Das Bergamt Gelsenkirchen teilte mit, dass ausweislich aus den Uwe Marschall KG-Unterlagen die Möglichkeit besteht, dass die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke von früheren Bergbaumaßnahmen nachteilig beeinflusst sein können.

Es handelt sich einmal um evtl. oberflächennahen Abbau der nicht im Uwe Marschall KG-Eigentum stehenden früheren Zeche "Bauernbank und Herrenbank" und zum anderen um Abbaue der früheren Kleinzeche "Gewerkschaft Jungmann", die im Jahr 1959 stillgelegt wurde. Nachteilige Einwirkungen aus den Tiefbauten der Uwe Marschall KG der im Jahre 1966 stillgelegten Bergwerksanlagen sind nicht zu erwarten.

Zur Überprüfung dieser Aussagen sind bereits 1984/85 im Bereich des Plangebietes Bohrungen niedergebracht worden, die keine Hohlräume angetroffen haben. Eine Auflockerung des Schichtenverbandes infolge bergbaulicher Einflüsse wurde nicht beobachtet. Als Ergebnis der Untersuchungen ergab sich, dass besondere Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einflüsse bei Bauvorhaben und beim Straßenbau nicht erforderlich sind.

(Gutachterlicher Bericht von Dr. Dahm vom 12.07.1985)

Bei konkreten Bauvorhaben muss, um jede evtl. Gefährdung weitestgehend auszuschließen, eine Abstimmung mit dem Landesoberbergamt erfolgen.

3. Hinweise

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

VII. Entwicklung aus dem FNP

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

VIII. Flächenbilanz

Fläche	Größe in ha
Räumlicher Geltungsbereich	1,30
Reines Wohngebiet – WR	0,89
Öffentliche Grünfläche	0,03
Waldfläche	0,05
Private Grünfläche (Obstwiese)	0,15
Private Grünfläche (Spielplatz)	0,04
Öffentliche Verkehrsfläche – Mischverkehrsfläche	0,02
Öffentliche Verkehrsfläche – Fußgängerweg	0,12

IX. Auswirkungen der Planung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein systematisch analytisches Verfahren zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt bzw. von Einwirkungen der Umwelt auf das Vorhaben. Zusammenfassend ist auf der Grundlage der nachfolgenden Aufstellung festzuhalten, dass bei Realisierung des Vorhabens keine umweltrelevanten Auswirkungen auftreten, die nicht ausgeglichen werden können.

1. Beeinträchtigung der Umwelt durch das Vorhaben

1.1. Naturhaushalt und Landschaft

Beeinträchtigungen

- Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden beseitigt und nachhaltig gestört.
- Durch die vorgesehene Wohnbebauung und Erschließung werden etwa 4.500 qm Ackerfläche versiegelt und damit dauerhaft beseitigt.
- Etwa 6.500 qm Ackerfläche und 200 qm Wiesenfläche (Rasenbrache) werden in Gartenflächen umgewandelt.
- Bodenversiegelung und damit Verhinderung der Versickerung des Oberflächenwassers und der Grundwasserneubildung.
- Beseitigung des Entwicklungspotentials der Flächen.

Kompensation

- Festsetzung der privaten Grünfläche – Obstwiese – als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Auf der Fläche sind nach Wieseneinsaat 15 Obstbaum-Hochstämme sowie eine lückige Hecke aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahme ist zusätzlich in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der

Stadt Essen gesichert.

- Zur Durchgrünung des Baugebietes und als weiteren Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a für die Flächen längs der Baugrundstücke das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Gem. textl. Festsetzung Nr. 1 ist in den Vorgartenbereichen je Baugrundstück ein Baum zu pflanzen, der den Eingangsbereich des Hauses markieren und den Straßenraum gliedern soll.
Um noch eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke (Überfahrten, Zuwegungen) zu ermöglichen und diese nicht unzumutbar zu beeinträchtigen, sowie den eigenständigen Gestaltungsraum des Verpflichteten zu wahren, werden die Festsetzungen zur Anpflanzung nicht weiter detailliert.
- Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern als Abgrenzung und zur Abschirmung zu den angrenzenden Bauflächen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Der etwa 5 m breite Höhenstreifen dient der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung und markiert den Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft.
- Wieseneinsaat der verbleibenden ca. 0,74 ha heutiger Ackerfläche und 2-malige Mahd/Jahr der Wiesenfläche.
- Gruppenweise Anpflanzung von insgesamt 15 Obstbaumhochstämmen regional und standorttypischer Sorten (Apfel und Birne) auf der Gesamtfläche (Pflanzverbund innerhalb der Gruppen etwa 10,0 m).
- Anlage einer Waldrandpflanzung aus heimischen Baum- und Straucharten als Übergang zum nördlich gelegenen Waldrand.
- Natürliche Entwicklung einer Sukzessionsfläche als Waldrandstreifen zum östlich gelegenen Waldrand.

1.2. Stadt- und Landschaftsbild

Beeinträchtigungen

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Baukörper.

Kompensation

s.o.

2. Beeinträchtigung des Vorhabens durch die Umwelt

2.1. Lärm

Beeinträchtigungen

- Lärmeinwirkungen durch Individualverkehr (Wuppertaler Straße/B227)

Kompensation

Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse I. Einer Regelung im Bebauungsplan bedarf es nicht, da konventionelle Fenster die Anforderungen der Schallschutzklasse I generell erfüllen.

X. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/93 „Viereichenhöhe/Kantorie“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

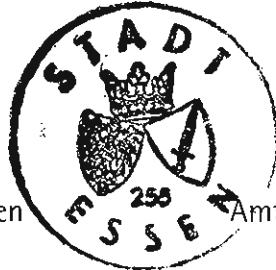
XI. Kosten

Da sich das Baugebiet fast zu 100 % im Besitz eines Eigentümers befindet, beabsichtigt die Stadt Essen, die Erschließung des Baugebietes durch einen Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) auf den Eigentümer zu übertragen, der die Erschließungskosten in voller Höhe zu tragen hat.

Der Stadt Essen entstehen somit keine Kosten.

Essen, den 26.04.2001

Geschäftsbereich Planen und Bauen



Amt für Stadtplanung und Bauordnung

J. V. ...

Geschäftsbereichsvorstand

i. V. Müller

Amtsleiter