

Bebauungsplan Nr. 1/87
„Reuenberg / Bergheimer Straße“
1.Änderung

Stadtbezirk: IV
Stadtteil: Bedingrade

Begründung

Fassung vom 11.02.2003

Gemäß § 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 der Bebauungsplanänderung	3
II.	Planungsrechtliche Situation	3
III.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
1.	Anlass der Planung	4
2.	Entwicklungsziele	5
IV.	Bestandsbeschreibung	5
1.	Städtebauliche Situation	5
2.	Verkehr	6
3.	Infrastruktur	6
4.	Immissionsschutz	7
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
6.	Niederschlagswasserbeseitigung	7
V.	Planinhalte	8
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
1.4	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	10
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)	10
1.6	Natur und Landschaft	12
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	14
3.	Hinweise	14
3.1	Städtische Satzungen	14
3.2	Gutachten	15
3.3	Umgang mit Bodendenkmälern	15

3.4	Niederschlagswasserbeseitigung	15
3.5	Kampfmittel	16
3.6	Städtebauliche Verträge	16
VI.	Städtebauliche Kenndaten	17
VII.	Umweltbericht	17
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	17
2.	Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	17
3.	Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	17
3.1	Schutzgut Mensch	18
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	18
3.3	Schutzgut Boden	19
3.4	Schutzgut Wasser	19
3.5	Schutzgut Luft	19
3.6	Schutzgut Klima	20
3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	20
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	20
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	20
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	20
VIII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	21
IX.	Kosten und Finanzierung	22

I. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im Stadtteil Bedingrade, Stadtbezirk IV und umfasst das Flurstück 230 der Gemarkung Bedingrade, Flur 4.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Südwesten durch den Schnitterweg,
- im Nordwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Reuenberg Nr. 24-30,
- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Bergheimer Straße Nr. 119-121,
- im Osten durch die Bergheimer Straße,
- im Südosten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Schnitterweg Nr. 6.

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

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht die geplante Wohnbebauung nicht entgegen. Der Gebietsentwicklungsplan –GEP 1999– stellt die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthält für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausschließlich die Darstellung von Wohnbauflächen.

Mit den Festsetzungen eines reinen Wohngebietes ist die Bebauungsplanänderung damit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunkstrecke wird in Anbetracht der nur zweigeschossigen Bebauung, die der vorhandenen Bebauung entspricht, nicht beeinträchtigt.

3. Bebauungsplan

Der Verfahrensbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/87 „Reuenberg/Bergheimer Straße“, rechtskräftig seit 01.07.1989. Der Bebauungsplan Nr. 1/87 „Reuenberg/Bergheimer Straße“ enthält für den Bereich der Bebauungsplanänderung die Festsetzung eines reinen Wohngebietes, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze). Der Bebauungsplan tritt für diesen Bereich mit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung außer Kraft.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet wurde bis zum Jahre 2001 als Übergangwohnheim genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich sechs II-geschossige Wohngebäude, die über eine vom Schnitterweg ausgehende Sackgasse erschlossen wurden. Auf Grund der schlechten baulichen Substanz ist es erforderlich, die vorhandenen Gebäude zu beseitigen und durch eine Neubebauung zu ersetzen.

Der Investor (künftiger Eigentümer der Fläche), die Allbau AG aus Essen, sieht an dieser Stelle die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung vor, die sich grundsätzlich sowohl in den städtebaulichen Bestand im Umfeld als auch in die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/87 einfügt.

Dennoch ist es erforderlich, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/87 zu ändern, da die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht mit den heutigen Anforderungen an eine städtebaulich qualitätvolle und für eine Einfamilienhausbebauung attraktive Siedlungsstruktur konform geht.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden aber insbesondere die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze) beibehalten. Da somit insgesamt die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1/87 durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung nicht berührt wurden, wurde ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Zielsetzung, im Plangebiet ca. 26 Einfamilienhäuser zu realisieren, steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nachkommt.

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. Außerdem ist die Stadt Essen bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen in das Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken. Mit der Bebauungsplanänderung kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet werden.

2. Entwicklungsziele

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist mit den folgenden konkretisierten Planungszielen verbunden:

1. Realisierung von ca. 26 Einfamilienhäusern in Form von II-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern und gegebenenfalls auch Einzelhäusern
2. Erschließung des neuen Baugebietes durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Anbindung an den Schnitterweg
3. Bereitstellung von Flächen für einen privaten Spiel- und Quartiersplatz.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Die Fläche der Bebauungsplanänderung liegt im Stadtteil Bedingrade im Essener Nordwesten zwischen den Straßen Reuenberg, Schnitterweg und Bergheimer Straße und ist insgesamt Teil eines größeren Siedlungszusammenhanges. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist derzeit noch durch die vorhandene Bebauung des ehemaligen Übergangswohnheimes, bestehend aus sechs II-geschossigen Baukörpern, geprägt. Daneben verläuft innerhalb des Plangebietes die Sackgasse mit abschließendem Wendekreis sowie weitere private Erschließungsflächen. Die Häuser sind teilweise von Grünflächen umgeben, auf denen sich insbesondere an den Plangebietsrändern teilweise umfangreicher Baumbestand befindet.

Der Schnitterweg, an dem auch zukünftig die Erschließungsstraße des Plangebietes angebunden werden soll, ist durch eine reine Wohnbebauung geprägt.

Diese besteht aus I – II-geschossigen Wohnhäusern, die in der Regel ein Satteldach aufweisen. Östlich des Plangebietes verläuft die Bergheimer Straße, deren Neubau in geänderter Trassenführung der Hauptgrund für die seinerzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/87 war. Östlich der Bergheimer Straße sowie nördlich des Plangebietes befindet sich eine II-geschossige Mehrfamilienhausbebauung, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1/87 planungsrechtlich so festgesetzt und zwischenzeitlich vollständig realisiert wurde. Entlang des Reuenberges, der nordwestlich an das Plangebiet angrenzt, befinden sich weitere I – II-geschossige Wohnhäuser. Da in diesem Bereich (Reuenberg 28) auch ein Malerbetrieb vorhanden ist, wurde diese vorhandene Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 1/87 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Verkehr

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Schnitterweg sowie den Reuenberg gesichert. Über diese Straßen ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz gewährleistet.

Die künftige innere Erschließung des Plangebietes mit Ausnahme der Bebauung entlang der Bergheimer Straße wird über eine öffentliche Erschließungsstraße und davon abzweigende, private Wohnwege erfolgen.

ÖPNV

Ca. 250 m vom Plangebiet entfernt befindet sich die Haltestelle der im 20-Minuten-Takt verkehrenden Buslinie 185, die das Plangebiet mit dem Borbecker Zentrum und der Innenstadt von Oberhausen verbindet sowie der Buslinie 143 entlang dem Reuenberg, die zwischen dem Bahnhof Borbeck und Duisburg-Obermeiderich über Oberhausen-Hauptbahnhof verkehrt. In einer Entfernung von ca. 600 m befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinie 105. Über diese Straßenbahnlinie ist das Plangebiet an das Zentrum von Essen sowie an die umliegenden Stadtteile und Städte angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als befriedigend bezeichnet werden.

3. Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Aufgrund der Vornutzung als Wohnstandort ist die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen gesichert. Auch die Abwasserbeseitigung kann über das vorhandene Leitungsnetz, welches ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Abwassers aufweist, erfolgen. Innerhalb des Plangebietes wird ein neuer Mischwasserkanal den vorhanden Kanal im Verlauf der heutigen Erschließungsstraße ersetzen.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Im Umkreis von 500 – 1000 Metern befinden sich Kindergärten, Grundschulen, sowie weiterführende Schulen, die aufgrund der allgemein rückläufigen Kinderzahlen ausreichende Kapazitäten aufweisen. Weitere Infrastruktureinrichtungen (ärztliche Versorgung, Geschäfte etc.) befinden sich im Bereich der Frintroper Straße. Damit ist insgesamt von einer befriedigenden Versorgung des Plangebietes mit entsprechenden Angeboten auszugehen.

4. Immissionsschutz

Unmittelbar westlich grenzt an den Verfahrensbereich die Bergheimer Straße an. Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1/87 wurde in Anbetracht der vorhandenen und der geplanten Bebauung geprüft, ob Lärmschutzmaßnahmen auf Grund der einwirkenden Immissionen aus Verkehrslärm erforderlich werden.

Es wurde festgestellt, dass um die für ein Reines Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte von 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts zu erreichen, Fenster der Schallschutzklasse 1 ausreichend sind. Da auf Grund der geltenden Energieeinsparverordnung bei Neubauten einzubauende Fenster bereits mindestens die Schallschutzklasse 2 aufweisen, ist davon auszugehen, dass eine weitaus größere Pegelminderung als die erforderliche erreicht wird.

Auf die Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen wird daher insgesamt verzichtet.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die vom Bauvorhaben im Plangebiet betroffenen flächenhaften Biotoptypen sind überwiegend von geringer ökologischer Wertigkeit (Ziergrün, Ruderalflächen) und lassen sich kurzfristig wiederherstellen.

Davon ausgenommen sind der Baumbestand an den Grenzen sowie einige Einzelbäume in der Mitte des Plangebietes. Sie haben eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit.

Angesichts der Lage innerhalb großer Siedlungszusammenhänge und der geringen Größe des Plangebietes sind besondere Tiervorkommen mit erhöhtem Schutzbedarf nicht zu erwarten. Eine erkennbare Funktion im Biotopverbund hat die Fläche nicht.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Abschätzung der im Plangebiet anstehenden Böden und zur Prüfung, ob diese für eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Nie-

erschlagswassers geeignet sind, wurde durch das Ingenieurbüro Kügler ein Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung mit Datum vom 14.06.2002 erarbeitet.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ermittelt, dass die anstehenden gewachsenen, feinsandigen Schluffschichten für eine vollständige und dauerhaft funktionsfähige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen, in den das Niederschlagswasser konzentriert der Versickerungsanlage zugeführt wird, eine zu geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Lediglich die unterlagernde verlehnte Kiessandschicht weist eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit auf. Die vorgesehenen Versickerungsanlagen sind daher in diese Bodenschicht einzubinden.

Zur Aufnahme der über die Fläche zu beseitigenden Niederschlagswässer von Garten-, Stellplatz- und Wegeflächen weisen aber auch die oberen Bodenschichten eine grundsätzlich ausreichende Versickerungsfähigkeit auf.

Insgesamt ist somit eine vollständige Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers möglich.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 26 Eigenheime in Form von Doppel- und Reihenhäusern und gegebenenfalls auch Einzelhäusern entstehen.

Aufgrund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/87 sowie der vorgesehenen Bebauungsstruktur, die ausschließlich aus Wohngebäuden bestehen soll, sind die Baugebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

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

In den reinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Beschränkung der Anzahl der Wohnungen soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die Planung in das vorhandene Stadtbild, welches im unmittelbaren Plangebietsumfeld auch durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, und stellt einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an dieser Wohnform und entsprechenden

Baulandes dar. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

Auf den Grundstücksflächen bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung von Stellplätzen, so dass negative Auswirkungen auf die Stellplatzsituation durch einen untergeordneten Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten sind. Da aufgrund der Erfahrungen in Neubaugebieten nur in einem untergeordneten Teil der Neubebauung auch tatsächlich eine zweite Wohneinheit entstehen wird, ist die Zahl der Besucherparkplätze in der Planstraße ausreichend. Zudem können gegebenenfalls durch Abmarkierung weitere Parkplatzmöglichkeiten geschaffen werden. Auch das insgesamt geringe Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen wird durch eventuelle Zweitwohnungen in den Gebäuden nur unwesentlich erhöht.

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

Entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/87 ist für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt.

Um für die Reihenhausbebauung, insbesondere entlang der Bergheimer Straße, eine ausreichende Grundstücksnutzung hinsichtlich der GRZ- und GFZ-Berechnung gewährleisten zu können, ist festgesetzt, dass gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der jeweiligen Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind.

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

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Die Konzeption erfolgte derart, dass die Gartenseiten der Gebäude überwiegend nach Süden oder Westen ausgerichtet sind. Aus diesem Grund sind insbesondere die Baufelder im südlichen Planbereich so platziert worden, dass eine Ausrichtung der Gärten in südliche Richtungen möglich ist. Darüber hinaus wird die westliche Gebäudezeile entgegen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/87 so angeordnet, dass ein Aneinanderstoßen der Gartenflächen mit der vorhandenen Wohnbebauung am Reuenberg ermöglicht wird und der dort vorhandene Baumbestand grundsätzlich erhalten werden kann. Auch entlang der Bergheimer Straße wird die Gebäudezeile so angeordnet, dass die Erschließung unmittelbar über die Bergheimer Straße erfolgen kann. Insgesamt ist dadurch mit der Konzeption dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine Tiefe von 14,0 m auf. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert insbesondere zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Bergheimer Straße und der Planstraße eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 Metern.

Gemäß § 22 BauNVO ist für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Die Stellplatzmöglichkeiten für die Doppelhausbebauung werden jeweils im Grenzabstand der Neubebauung nachgewiesen. Für die Reihenhäuser im nordöstlichen Planbereich werden für die Mittelhäuser separate Stellplatzanlagen errichtet und sind dementsprechend als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. In der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung sind die Gemeinschaftsanlagen den jeweiligen Baufeldern zugeordnet. Insgesamt werden je Hauseinheit zwei private Stellplatzmöglichkeiten dargeboten.

Im Bereich der privaten Erschließungsstraße im östlichen Planbereich ist ein Wenden von Müllfahrzeugen nicht möglich, daher müssen Müllbehälter zu den Leerungsterminen an die Planstraße gebracht werden. Im Bebauungsplan ist daher an der Straße eine entsprechende Fläche als Gemeinschaftsanlage / Müllstandort festgesetzt und den entsprechenden Baufeldern zugeordnet.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze und Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil sind in den Baugebieten Stellplätze, Garagen und der vorgesehene Standort für die Gemeinschaftsmüllanlage ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen verwiesen worden.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an den Schnitterweg und im weiteren Verlauf an den Reuenberg gesichert.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Einfamilienhäuser werden in Garagen, die sich teilweise im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, sowie in separaten Gemeinschaftsanlagen nachgewiesen. Vor den Garagen ist jeweils die Anlage eines zweiten Stellplatzes möglich. Im Bereich des vorgesehenen Einzelhauses ist der Nachweis von insgesamt 4 Stellplatzmöglichkeiten gegeben. Dar-

über hinaus sind an verschiedenen Stellen zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten gegeben, so dass insgesamt ein ausreichendes Stellplatzangebot besteht.

Daneben sind im Straßenraum ca. 7 öffentliche Parkplätze vorgesehen, so dass für den inneren Bereich für jede dritte Hauseinheit ein zusätzlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann. Zudem könnte gegebenenfalls, sofern der aus der grundsätzlich möglichen zweiten Wohnung je Gebäude resultierende Parkplatzbedarf die zusätzliche Ausweisung von Parkplatzflächen erforderlich macht, durch Abmarkierungen innerhalb des Straßenraumes weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Innere Erschließung / Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Hauptzufahrt in das Plangebiet soll aufgrund ihrer zentralen Erschließungsfunktion in das Eigentum der Stadt Essen übergehen und als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Sie ist daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt nach Maßgabe der Stadt Essen durch den Investor.

Die Planstraße führt vom Schnitterweg aus bis zu einem Wendepunkt im nordwestlichen Planbereich mit einer Breite von 16,5 m, der auch Wendevorgänge größerer Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) ermöglicht.

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

Die Erschließung von Gebäuden im südöstlichen Planbereich, die nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, erfolgt jeweils über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Diese Wohnwege sollen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebaut werden und bieten neben der Erschließungsfunktion aufgrund einer ansprechenden Gestaltung auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen. Die Breite dieser Erschließung beträgt ca. 3,5 m bzw. 4,0 m. Die Straßen sollen in privatem Eigentum verbleiben und sind daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Dabei sind die Wohnwege im Südosten sowie die Zufahrt zur Stellplatzanlage an der Bergheimer Straße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger belastet.

Um die nach Landesbauordnung erforderliche Feuerwehrezufahrt für die Gebäude im südöstlichen Planbereich sicherzustellen, ist der private Erschließungsweg im Einmündungsbereich zur öffentlichen Straße aufgeweitet.

Innerhalb der privaten Grünfläche im zentralen Teil des Plangebietes soll zukünftig eine Fußwegeverbindung verlaufen, um eine Verbindung zwischen der Planstraße und der Bergheimer Straße zu erreichen. Über eine textliche Festsetzung ist

daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert, dass im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche eine Fläche in einer Breite von mindestens 2,0 m durch die Belastung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für eine Fußwegeverbindung zur Verfügung steht. Weiterhin ist festgesetzt, dass hier ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu gewähren ist, um gegebenenfalls notwendige Ergänzungen zum im öffentlichen Straßenraum liegenden Versorgungsnetz zu ermöglichen.

Dieser Weg wird im Anschluss an die private Grünfläche über die Stellplatzanlage zur Bergheimer Straße weitergeführt und ist hier entsprechend mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

1.6 Natur und Landschaft

Im nördlichen Planbereich ist die Anlage einer privaten Grünfläche vorgesehen, die neben Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auch einen Begegnungs- und Kommunikationsort für die Siedlung darstellt. Die Fläche ist daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche/Spiel- und Quartiersplatz festgesetzt. Durch die Ausstattung der Fläche mit Sitzgelegenheiten und insbesondere durch den Erhalt der Ahornbaumgruppe bekommt die Grünfläche von Beginn an eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Siedlung. Für die Errichtung des Spielplatzes gelten die Vorschriften der Spielplatzsatzung der Stadt Essen, deren Umsetzung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert wird.

Als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für offene Stellplätze und Zufahrten in den neuen Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Weiterhin wird zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung von Oberflächenwasser festgesetzt, dass die Dächer von Garagen mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 5 cm betragen.

Im Plangebiet befindet sich zum Teil größerer Baumbestand. Die städtebauliche Konzeption ist derart erfolgt, dass ein Teil der prägnanten Ahornbäume mit Kronendurchmessern von 8 bis 10 Metern im Inneren der Plangebietsfläche erhalten werden kann. Diese Bäume befinden sich im Bereich der zukünftigen privaten Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen / Parkplatzflächen und können in die Gestaltung dieser Flächen einbezogen werden. Insgesamt 6 Einzelbäume sind daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Es ist zwar auch das Ziel, wesentliche Teile der am Rande stehenden Bäume zu erhalten, auf die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen wird aber verzichtet, da aus verschiedenen Gründen der Fortbestand der Bäume nicht gewährleistet werden kann. So befinden sich viele Bäume in unmittelbarer Nähe

der bestehenden Gebäude und der Erschließungsstraße; so dass eine Beschädigung des Wurzelwerkes aufgrund der noch durchzuführenden Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen durch Fundamentbeseitigung und durch die Baumaßnahmen nicht auszuschließen ist. Zudem befindet sich ein Teil der vorhandenen Bäume, insbesondere im südöstlichen Planbereich entlang des Schnitterweges, zukünftig in den Gartenflächen der geplanten Gebäude. Durch diese Bäume wird ein Großteil der Gärten, die nach Südwesten ausgerichtet sind, direkt verschattet. Es ist aber ein wichtiges Entscheidungskriterium für Käufer eines Einfamilienhauses, dass eine Besonnung des Gebäudes und insbesondere auch der Gartenflächen gewährleistet ist. Daher wäre auch bei einer planungsrechtlichen Festsetzung dieser Bäume der langfristige Erhalt nicht gewährleistet. Die Baumstandorte im östlichen Planbereich mit ihren Kronendurchmessern von mehr als 10 Metern würden einen Großteil der Gartenflächen in Anspruch nehmen. Auch hier ist die Besonnung der Gartenflächen stark eingeschränkt und die angestrebte Nutzung als Hausgarten erheblich beeinträchtigt.

Da zudem der tatsächliche Erhalt von Bäumen in Privatgärten aufgrund fehlender personellen und finanzieller Kapazitäten der Stadt Essen nicht kontrollierbar und daher wirkungslos ist, wird auf die Erhaltungsfestsetzung von weiteren Bäumen verzichtet. Im übrigen gilt auch für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Baumschutzsatzung der Stadt Essen vom 06.07.2001.

Aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit der Neuplanung gegenüber der heute planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung nur in einem geringen Umfang zusätzliche Bodenversiegelungen und Eingriffe in den Naturhaushalt -mit Ausnahme der Baumbeseitigungen- ermöglicht. Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit ist durch einen Landschaftsplaner (umweltbüro essen, Juli 2002) ein landschaftspflegerischen Begleitplan zur Bebauungsplanänderung erstellt worden.

In diesem Rahmen wurde ermittelt, dass in Gegenüberstellung der Eingriffsmöglichkeiten des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nur eine sehr geringe Erhöhung des Versiegelungsgrades erfolgen wird. Der Vergleich der möglichen Ausnutzungen zeigt, dass gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine Steigerung des Anteils überbauter und anderweitig befestigter Flächen von ca. 140 Quadratmetern vorliegt. Diese Steigerung der zulässigen Versiegelung ist im Sinne der Eingriffsregelung als nicht nachhaltig bzw. erheblich zu werten.

Der zentrale Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt somit nicht durch die Beseitigung von flächigen Biototypen, sondern durch die Beseitigung von Bäumen. Daher wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Entfall der Bäume im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch die Neupflanzung von 27 Einzelbäumen auf einer Fläche an der Frintroper Straße (Gemarkung Bedingrade, Flur 7, Flurstück 7 und 309) kompensiert. Die Sicherung dieser Maßnahme ist im Rahmen des zwischen der Stadt Essen und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrages erfolgt.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Um für die Einfamilienhausbebauung ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW besondere Gestaltungsregeln vor. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt und insbesondere durch den Anteil an Dachaufbauten und Dacheinschnitten bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Dachneigung sowie zur Begrenzung des Anteils von Dachaufbauten und -einschnitten an der Gesamtdachfläche vor. Je Hausseite ist nur eine Form –Aufbau oder Einschnitt– zulässig.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Auch hierfür wird durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Festsetzungen zu Hauszuwegungen und –zufahrten stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

Die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

3. Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten der Bebauungsplanänderung werden folgende Hinweise aufgenommen:

3.1 Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997)

3.2 Gutachten

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

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (umweltbüro essen, Juli 2002)
- Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung (Ingenieurbüro Kügler, Essen, 14.06.02)
- Aushub, Verwertungs- und Entsorgungskonzept (Ingenieurbüro Kügler, Essen, 23.05.02).

3.3 Umgang mit Bodendenkmälern

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

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Da es sich um neu gebildete, erstmalig bebaute Grundstücke handelt, fallen diese unter die gesetzlichen Regelungen des § 51 a LWG. Aus diesem Grund besteht die gesetzliche Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Grundlage des § 51 a LWG, sofern die Rahmenbedingungen hierfür gegeben sind.

Zur Abschätzung der im Plangebiet anstehenden Böden und zur Prüfung, ob diese für eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers geeignet sind, wurde durch das Ingenieurbüro Kügler eine Versickerungsuntersuchung mit Datum vom 14.06.2002 erarbeitet.

Es wurde ermittelt, dass die anstehenden gewachsenen, feinsandigen Schluffschichten für eine vollständige und dauerhaft funktionsfähige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen, in den das Niederschlagswasser konzentriert der Versickerungsanlage zugeführt wird, eine zu geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Lediglich die unterlagernde verlehnte Kiessandschicht weist eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit auf. Für eine grundstücksbezogene Niederschlagswasserversickerung ist es daher erforderlich, Rohrrigolenanlagen in unterschiedlicher Tiefe von 1,6 bis 4,6 m in die Kiessandschichtung einzubinden.

Der Grundwasserspiegel wurde in einer Tiefe von zwischen 4,8 und 5,4 m unter dem vorhandenen Gelände ermittelt, so dass im Bereich der Rohrrigolenanlagen überwiegend ein Abstand von mehr als 1 Meter zwischen der Versickerungsanlage und dem Grundwasser gegeben ist.

Für einen Teilbereich des Baugebietes nähert sich der Grundwasserspiegel der Rohrrigolenanlage voraussichtlich derart, dass ein Mindestabstand von einem

Meter nicht mehr gegeben ist. In diesen Fällen ist der vorhandene Boden durch geeignetes Material zu ersetzen (z. B. Kiesschüttung). Die betreffenden Grundstücke sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu ermitteln. Insgesamt kann somit eine vollständige Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung und deren Prüfung wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen: „Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen ist gem. § 51 a LWG auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.“

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden, da innerhalb des Plangebietes keine ausreichende Fläche für eine Versickerungsanlage zur Verfügung steht. Auch eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich, da kein Gewässer in der Nähe des Plangebietes verläuft. Das Kanalnetz weist nach Angaben der Stadtwerke Essen AG als Leitungsträger ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des anfallenden Schmutz- und Regenwassers auf.

3.5 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

3.6 Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	8600	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke (inkl. Wohnwege)	7550	qm
Private Grünfläche / Spiel- und Quartiersplatz	300	qm
Öffentliche Erschließungsfläche	650	qm

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/87. Dieser setzt für den Änderungsbereich die überbaubaren Flächen als Reine Wohngebiete fest. Der 1989 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan bestätigt damit die zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhandene Wohnbebauung, die bis zum Jahr 2000 als Übergangswohnheim genutzt wurde.

Grundlegendes Planungsziel ist es, die nicht mehr erhaltungswürdige Bausubstanz durch eine Einfamilienhausbebauung, bestehend aus ca. 26 Wohneinheiten, zu ersetzen. Zur Erschließung des Planbereiches wird eine neue öffentliche Verkehrsfläche, die an den Schnitterweg angebunden wird, erstellt. Darüber hinaus erfolgt die Erschließung über private Verkehrsflächen.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Derzeit ist das Plangebiet durch eine Wohnbaufläche geprägt. Neben den sechs bestehenden Gebäuden befindet sich eine Erschließungsstraße mit abschließendem Wendehammer sowie weitere versiegelte Hauszuwegungen. Neben diesen versiegelten Flächen sind gebäudebezogene Grünflächen vorhanden, die teilweise (insbesondere an den Plangebietsrändern) nennenswerten Baumbestand aufweisen.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird die bisher als Übergangwohnheim genutzte Wohnsiedlung am Schnitterweg durch eine Einfamilienhausbebauung ersetzt. Da aufgrund der stark gesunkenen Zuwanderungszahlen kein Bedarf mehr an diesem Übergangwohnheim besteht, sind durch den Wegfall der Siedlung keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Überplanung menschlicher Nutzungen gegeben.

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

Aufgrund der Lage an der Bergheimer Straße sind Lärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr gegeben. Allerdings besteht bereits durch die nach Energieeinsparverordnung bei Neubauten vorzusehenden Isolierglasfenster ein ausreichender Schutz der Wohnräume. Die Durchführung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Nennenswerte Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes liegen durch die teilweise Beseitigung des Baumbestandes vor; als Kompensationsmaßnahme hierfür werden an anderer Stelle maximal 27 Einzelbaumanpflanzungen erfolgen. Darüber hinaus ist eine Minderung des Eingriffs durch die Festsetzung von insgesamt 6 Ahornbäumen als zu erhaltende Einzelbäume, durch die Begrünung von Garagendächern und durch die Anlage einer Grünfläche gegeben.

3.2.2 Schutzflächen

Innerhalb des Planbereiches sind keine Schutzflächen (wie Natur- oder Landschaftsschutzflächen, Vogelschutzgebiete oder Naturdenkmale) vorhanden.

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes sind nicht zu verzeichnen, da die Neuplanung wie der Bestand auch eine zweigeschossige Wohnbebauung vorsieht. Diese Form der Bebauung fügt sich gut in die städtebauliche Situation im Umfeld ein. Dieses ist zu allen Seiten durch eine vorwiegend zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Allerdings wird mit Entfall der Bäume entlang des Schnitterweges eine Veränderung des Straßenbildes eintreten.

3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der Bebauungsplanänderung nicht einher, da die Flächen außer für die bisherigen Bewohner keinerlei Erholungsfunktionen aufweisen. In Zukunft wird sich durch die Anlage von Hausgärten und eines Spiel- bzw. Quartiersplatzes die Aufenthalts- und Erholungsfunktion weiter erhöhen.

3.3 Schutzgut Boden

In Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde ermittelt, dass in Gegenüberstellung der Eingriffsmöglichkeiten des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nur eine sehr geringe Erhöhung des Versiegelungsgrades erfolgen wird. Der Vergleich der möglichen Ausnutzungen zeigt, dass gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine Steigerung des Anteils überbauter und anderweitig befestigter Flächen von ca. 140 Quadratmetern vorliegt. Diese Steigerung der zulässigen Versiegelung ist als nicht nachhaltig bzw. erheblich zu werten.

Daher sind für das Schutzgut Boden mit der Planung aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung und Bebauung keine nennenswerten Beeinträchtigungen verbunden.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächige Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Beeinträchtigungen liegen dementsprechend nicht vor.

Grundwasser

Nennenswerte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind nicht zu erwarten. Insbesondere der Verlust von Infiltrationsflächen durch eine zunehmende Versiegelung wird sich aufgrund der bereits bestehenden, umfangreichen Flächenversiegelung in einem engen Rahmen ohne spürbare Auswirkungen bewegen. Aufgrund der vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung und der wasserdurchlässigen Gestaltung von privaten Zuwegungen und Stellplätzen werden positive Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser erwartet.

3.5 Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft sind mit der Planung keine nennenswerten Beeinträchtigungen verbunden.

3.6 Schutzgut Klima

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung und Bebauung keine spürbaren bzw. nennenswerten Beeinträchtigungen verbunden. Es herrscht der Klimabereich „Stadtrandklima“ vor.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen verbunden.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes sind keine alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft worden.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

gem. § 2a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

gem. § 2a Abs. 3 BauGB

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Umnutzung einer bisher als Übergangwohnheim genutzten Wohnsiedlungsfläche durch Neubau einer Einfamilienhaussiedlung

Beschreibung der Umwelt:

Baulich genutzte Fläche mit Erschließungsstraße. Rund um die bestehenden Gebäude befinden sich gebäudebezogene Freiflächen z. T. als Grünflächen mit teilweisem Baumbestand.

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Keine Beeinträchtigung

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von Bäumen. Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt eines Teiles des Baumbestandes • Ausweisung einer Grünfläche • Entsiegelung von Flächen durch die Anlage von Hausgärten • Reduzierung des Versiegelungsgrades bei Stellplatz-, Zufahrten- und Wegeflächen durch Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen • Begrenzung der Versiegelung im Vorgartenbereich • Kompensation des Eingriffes durch Baumpflanzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet
3. Schutzgut Boden	Nicht erheblich
4. Schutzgut Wasser	Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch eine Erhöhung der Niederschlagswasserersickerung
5. Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigung
6. Schutzgut Klima	Keine Beeinträchtigung
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten
Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: -	
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Keine	

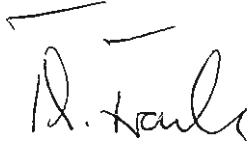
VIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/87 „Reuenberg/Bergheimer Straße“ hebt in seinem Geltungsbereich alles entgegenstehende Recht, insbesondere den Bebauungsplan Nr. 1/87 „Reuenberg/Bergheimer Straße“ auf.

IX. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten, insbesondere auch der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Entwässerungsanlagen, werden insgesamt durch einen Investor übernommen und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

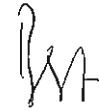
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Thomas Franke
Amtsleiter



Geschäftsbereich
Planen und Bauen



Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand