

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.  
07/03**

**„Nöckersberg/Pothsberg“**

Stadtbezirk: VIII

Stadtteil: Byfang

**Begründung**

Fassung vom 05.04.2003

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

Amt für Stadtplanung und Bauord-



|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>    | <b>4</b>  |
| 1. Anlass der Planung                                  | 4         |
| 2. Entwicklungsziele                                   | 5         |
| <b>III. Planungsrechtliche Situation</b>               | <b>6</b>  |
| 1. Landes- und Regionalplanung                         | 6         |
| 2. Flächennutzungsplan                                 | 6         |
| 3. Siedlungsstrukturkonzept Essen-Byfang               | 7         |
| 4. Landschaftsplan und Landschaftsschutzverordnung     | 7         |
| <b>IV. Bestandsbeschreibung</b>                        | <b>9</b>  |
| 1. Städtebauliche Situation                            | 9         |
| 2. Verkehr                                             | 9         |
| 3. Infrastruktur                                       | 9         |
| 4. Entwässerung                                        | 11        |
| 5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz                 | 12        |
| 6. Immissionsschutz                                    | 14        |
| <b>V. Städtebauliches Planungskonzept</b>              | <b>15</b> |
| <b>VI. Planinhalte</b>                                 | <b>16</b> |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen                    | 16        |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 16        |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 16        |

|                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)                                                                | 17        |
| 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)                                                                   | 17        |
| 1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung                                                                                                     | 18        |
| 1.6 Natur und Landschaft                                                                                                             | 19        |
| 2. Landesrechtliche Festsetzungen                                                                                                    | 21        |
| 3. Kennzeichnung                                                                                                                     | 21        |
| 4. Hinweise                                                                                                                          | 22        |
| <b>VII. Städtebauliche Kenndaten</b>                                                                                                 | <b>24</b> |
| <b>VIII. Umweltbericht</b>                                                                                                           | <b>25</b> |
| 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan                                                                             | 25        |
| 2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens                                                 | 25        |
| 3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen | 25        |
| 3.1 Schutzgut Mensch                                                                                                                 | 25        |
| 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft                                                                                    | 25        |
| 3.3 Schutzgut Boden                                                                                                                  | 26        |
| 3.4 Schutzgut Wasser                                                                                                                 | 27        |
| 3.5 Schutzgut Luft                                                                                                                   | 27        |
| 3.6 Schutzgut Klima                                                                                                                  | 27        |
| 3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter                                                                                                   | 27        |
| 3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern                                                                                       | 27        |
| 4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten                                                                            | 27        |
| 5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen                                                                         | 28        |
| 6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes                                                                                | 29        |
| <b>IX. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>                                                                                   | <b>31</b> |

**X. Kosten und Finanzierung**

**32**

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk VIII im Stadtteil Byfang und bildet den östlichen Abschluss des Siedlungsbandes am Nöckersberg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 465 und 370 (tlw.) der Flur 2, Gemarkung Byfang mit einer Fläche von ca. 0,6 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücksflächen, die im Rahmen der vorgenommenen landesplanerischen Abstimmung in diesem Bereich für eine arrondierende, straßenbegleitende Wohnbebauung in Anspruch genommen werden können und die in der Verfügung des Vorhabenträgers stehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nöckersberg/Pothsberg“ stellt auch gleichzeitig den sachlichen Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

## **II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1. Anlass der Planung**

Auf der Grundlage des im September 2001 beschlossenen Siedlungsstrukturkonzeptes Essen-Byfang wird für die derzeit ungenutzten Gartenflächen nördlich des Nöckersberges und östlich der Kirche St. Barbara die planungsrechtliche Sicherung für eine straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung in bis zu II-geschossiger Bauweise angestrebt.

Die Planaufstellung leitet sich aus den gesamtstädtischen Planungszielen ab, dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Insbesondere besteht im Stadtgebiet von Essen der Bedarf an hochwertigen Wohnlagen, die in guten Lagen auch eine familiengerechte Bebauung ermöglicht. Die Stadt Essen kommt damit der materiellrechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nach.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen Erschließung und der zentralen Lage im Siedlungsbereich von Byfang gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes.

## 2. Entwicklungsziele

- Entwicklung einer straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung, die sich in die vorhandene Siedlungsprägung einfügt und die einen Beitrag zur Deckung des Eigenbedarfs für den Stadtteil Essen-Byfang leistet
- Städtebauliche Abrundung des Siedlungsbandes am Nöckersberg im unmittelbaren Einzugsbereich der vorhandenen zentralen Einrichtungen im Stadtteil (Kirche, Kindergarten, Sportplatz und Gaststätte)
- Erschließung der geplanten Wohnbebauung über die vorhandene Straße „Nöckersberg“ und Abtretung von Grundstücksstreifen für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen.

### III. Planungsrechtliche Situation

#### 1. Landes- und Regionalplanung

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für den Planbereich allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Darüber hinaus ist dem Planbereich die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie eines „Regionalen Grünzuges“ zugewiesen. Diese Darstellung ist für den gesamten Siedlungsbereich von Byfang getroffen. Gemäß den Zielsetzungen des GEP ist in den zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen die städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Stand der vorgenommenen landesplanerischen Abstimmung begrenzt eine bauliche Entwicklung im Siedlungsbereich Byfang zunächst grundsätzlich auf den Umfang des Eigenbedarfs zur quantitativen Erhaltung der Wohnbevölkerung im Stadtteil. Für das vorliegende Plangebiet beschränkt das Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung die bauliche Entwicklung auf eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Nöckersberges.

#### 2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen enthielt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“. Für den unmittelbar nach Westen anschließenden Siedlungsbereich und für den Bereich der benachbarten Wohnbebauung südlich des Nöckersberges enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung von „Wohnbauflächen“. Die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes beginnt östlich des Plangebietes am Pothsberg und südlich der vorhandenen Straßenrandbebauung am Nöckersberg.

Allerdings ist die nachrichtliche Übernahme der Grenze des alten Landschaftsschutzgebietes nicht mehr relevant, da diese Verordnung in diesem Bereich mit der Rechtskraft des Landschaftsplanes der Stadt Essen 1992 abgelöst wurde. Das aktuelle Landschaftsschutzgebiet (LP-Festsetzung 3.4.12) grenzt direkt an den Geschützten Landschaftsbestandteil (LB 3.8.48) "Obstwiese am Nöckersberg" an.

Nach Durchführung der Flächennutzungsplanänderung Nr. VI-II/33/02 „Nöckersberg/Pothsberg“ werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes straßenbegleitend entlang der Straße Nöckersberg „Wohnbauflächen“ und für das Hinterland der Straße am Nöckersberg „Allgemeine Grün- und Freifläche“ dargestellt.

### 3. Siedlungsstrukturkonzept Essen-Byfang

Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsbauprogramms 2001-2003 der Stadt Essen ist auch der Ortsteil Byfang ein vorgesehener Standort für Wohnungsbauvorhaben. Die dörfliche Struktur dieses Ortsteils, die Erschließungssituation und der Landschaftsschutz erforderten die Erarbeitung eines Siedlungsstrukturkonzepts als Grundlage für eine Abstimmung mit der Landesplanung und eine anschließende Bauleitplanung.

Von August 2001 liegt das Siedlungsstrukturkonzept Essen-Byfang vor (BKR - Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen i.Z.m. Landschaftsarchitekten Danielzik + Leuchter). Dieses wurde im September 2001 in der BV VIII beraten und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) als Grundlage der weiteren Siedlungsentwicklung im November 2001 beschlossen. Das Strukturkonzept wurde am 31.01.2002 in einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt und fand in den Grundzügen hier überwiegend Zustimmung.

Nach dem Siedlungsstrukturkonzept gehört der Grundstücksbereich am Nöckersberg zu den Eignungsflächen für die weitere Siedlungsentwicklung in Byfang. Das Siedlungsstrukturkonzept empfiehlt auf Grund der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen (Lage im unmittelbaren Anschluss an den zentralen Bereich der St. Barbara-Kirche, Erschließung über den Nöckersberg) die bauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet in der zeitlich ersten Priorität vorzunehmen.

### 4. Landschaftsplan und Landschaftsschutzverordnung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen. Nach der Entwicklungskarte besteht das Ziel der Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen und sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Nach der Festsetzungskarte ist das Plangebiet gemäß § 23 Landschaftsgesetz als geschützter Landschaftsbestandteil 3.4.48 „Obstwiese am Nöckersberg“ festgesetzt. Die Festsetzung dieser ca. 0,6 ha großen Fläche erfolgte insbesondere

- zur Erhaltung alter Baumbestände und der Obstwiesen
- wegen der Bedeutung des Gebietes für die Vogelwelt und die Insekten
- wegen der Bedeutung des Gebietes für das Landschaftsbild

Zur nachhaltigen Erfüllung des Schutzzweckes ist insbesondere folgendes geboten:

- Erhaltung alter Bäume als Bruthabitat für höhlenbrütende Vögel

- das Nachpflanzen insbesondere alter Obstbaumsorten für abgängige Obstbäume, daher sind Hochstämme zu verwenden
- die wirtschaftliche Nutzung der Flächen in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang
- das Zurückdrängen der Brennesseln mit geeigneten Maßnahmen auf dem westlichen Grundstück (Flurstück 465)

Eine Bewertung der vorliegenden Fläche im Rahmen des Siedlungsstrukturkonzeptes kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass diese in den letzten Jahren auf Grund mangelnder Pflege die Lebensraumqualitäten als Obstwiese eingebüßt hat.

Die östlich angrenzenden Flächen außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches sowie Teile des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich der Straßenerweiterung Nöckersberg sind nach Landschaftsplan Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 3.4.12 Deipenbeck- und Schroertal.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Landschaftsplan für den vorliegenden Geltungsbereich automatisch außer Kraft treten.

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist Bestandteil des ausgedehnten Siedlungsgebietes des Stadtteils Byfang in unmittelbarer Randlage zu ausgedehnten Freiräumen. Der Stadtteil Byfang bietet ein ländliches Erscheinungsbild, da er nur gering verdichtet ist und vor allem durch Grünland, große Gärten und Gehölzstrukturen in den Senken und an den Hängen geprägt ist. Die aufgelockerte Bebauung hat sich entlang der von Ost nach West auf den Höhenrücken verlaufenden Straßenzüge entwickelt. Das Plangebiet selbst ist Bestandteil eines solchen Straßenzuges, dessen Bebauung an der östlich anschließenden Straße „Pothsberg“ endet.

### **2. Verkehr**

#### **Individualverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Nöckersberg gesichert. Über diese Straße ist der Anschluss an das innerstädtische Hauptstraßennetz gewährleistet. Allerdings besitzt der Nöckersberg an vielen Stellen keinen Gehweg und birgt damit ein Gefährdungspotential für Fußgänger. Die Errichtung von zusätzlichen Gehwegen ist jedoch aus finanziellen und eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nur dort möglich, wo im Rahmen von straßenbegleitenden Neubebauungen die Erschließungsmaßnahmen durch einen Vorhabenträger übernommen werden können.

#### **ÖPNV**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Byfang“ der Buslinie 141. Diese verkehrt von Heisingen über den Kupferdreher Bahnhof zum Zentrum von Hattingen. Mit dieser Buslinie ist der Kupferdreher Bahnhof, der über weitere Buslinien und die Regionalbahn auch an die Essener Innenstadt angebunden ist, stündlich bis halbstündlich in ca. 10 Minuten zu erreichen.

### **3. Infrastruktur**

#### **Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen. Eine Gasversorgung der Neubebauung ist aufgrund des fehlenden Gasnetzes nicht möglich. Die Versorgung mit Trinkwasser ist grundsätzlich gegeben, allerdings kann über die vorhandene

Leitung keine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Daher ist die Neuverlegung einer Wasserleitung im Verlauf des Nöckersberges mit einem vergrößerten Querschnitt auf einer Länge von ca. 400 m erforderlich. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger anteilmäßig zur Übernahme der dadurch entstehenden Kosten verpflichten.

### **Soziale Infrastruktur**

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der zentrale Bereich von Byfang mit der katholischen Kirche, dem Gemeindehaus, einem Kindergarten und einer Gaststätte. Weitere Infrastruktureinrichtungen sind in den umgebenden Stadtteilen, insbesondere in Kupferdreh zu finden.

## **4. Entwässerung**

### **Schmutzwasser**

Im Verlauf des Nöckersberges liegt im Abschnitt des Vorhabengrundstückes keine Kanalisation. Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung soll über einen neuen Anschlusskanal zum Schmutzwasserkanal Pothsberg abgeleitet werden.

Im Zuge eines früheren Bauleitplanverfahrens, das nicht zum Abschluss kam, sind für die Dimensionierung der Kanäle und der Kläranlage Kupferdreh zusätzliche 60 Wohneinheiten für Byfang angemeldet worden, so dass noch Kapazitäten für die Eigenentwicklung verfügbar sind.

### **Niederschlagswasser**

Das Vorhabengrundstück wird erstmalig bebaut, so dass gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) das Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist.

Durch das Büro Geokom ist ein Geohydrologisches Gutachten (Bodenuntersuchung im Bebauungsplanbereich Nöckersberg / Pothsberg in Essen-Byfang, Geokom, Dinslaken 24.10.02) zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück erstellt worden. Im Rahmen dieses Gutachtens konnte festgestellt werden, dass eine Versickerung in den unterlagernden Sandsteinschichten zwar möglich ist. Allerdings kann auf Grund der topographischen Situation des Geländes und des anstehenden klüftigen Felsgesteins eine Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Wohngrundstücke durch das Niederschlagswasser, welches auf den Baugrundstücken in speziellen Anlagen konzentriert versickert würde, nicht ausgeschlossen werden. Daher soll auf eine Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer generell verzichtet werden.

Stattdessen sollte die ortsnaher Einleitung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Entwässerungsgraben „Am Fahrenberg“ mit Vorflut zur Pieperbecke südlich der Grundstücke Nöckersberg 86 - 94 erfolgen. Aufgrund von Einwendungen der Anlieger des Grabens im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eigentumsrechtlicher Schwierigkeiten ist diese Einleitung je-

doch nicht möglich. Daher wird nun das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in den Vorfluter „Deipenbecke“ ca. 300 Meter östlich des Plangebietes eingeleitet.

Zu diesem Zweck soll ein Regenwasserkanal im Verlauf des Nöckersberges verlegt werden, der sowohl das auf den privaten Grundstücken als auch auf der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser aufnimmt und der Deipenbecke zuführt.

## 5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die Bestandsaufnahme wurde Mitte März 2003 im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (umweltbüro essen, Mai 2003) durchgeführt. Das Plangebiet gliedert sich demnach in drei Teilbereiche: Obstgartenbrache, extensiv gepflegter strukturreicher Garten und Ziergarten mit Gehölzen.

Die westlich gelegene Obstgartenbrache setzt sich aus verschiedenen Bäumen der Arten Apfel, Birne, Salweide, Birke, Hasel und Rotem Hartriegel zusammen und wird durch einen Unterwuchs aus Brombeeren ergänzt. Direkt an der Straße stocken zwei Tannen und zwei Fichten.

Weiter westlich stehen nur noch einige Apfelbäume und strauchartig wachsende Kirschen (Wildaufwuchs) mit einem grasigen Unterwuchs. Hier wächst auf einer Böschung an der Straße eine geschnittene Hecke aus Ziergehölzen

Im höher liegenden nördlichen Teil überwiegt eine ruderale Wiese, an deren Rand ebenfalls Brombeeren und junge Kirschen wachsen. Zudem finden sich hier vier Kirschbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm.

Der mittig liegende, extensiv gepflegte strukturreiche Garten wird von der Obstgartenbrache durch eine ruderale Grasflur, die sich auf einem ehemaligen, ca. 4 m breiten Weg entwickelt hat, getrennt. Entlang dieses Weges befindet sich im Norden eine engstehende Baumreihe aus Hainbuche, an die im Süden eine Lärchenreihe anschließt. Zur Straße wird der Garten durch eine schmale und ca. 3 m hohe Hainbuchen- und Lärchenhecke begrenzt. Im Norden der Fläche, auf der Böschung zum Kindergarten, gibt es einen Gehölzstreifen aus Hainbuche und am Böschungsfuß angrenzend ein Gebüsch aus Kornelkirsche, Rotem Hartriegel, Brombeere und Forsythie. Die Wiese des Gartens ist durchsetzt mit Gebüsch aus Ziersträuchern und Brombeeren, weiterhin verteilen sich über die Fläche vier ältere Apfel- und sechs Birnbäume. In jüngerer Zeit wurden mehrere Säulenpappeln gepflanzt.

Der zum Wohnhaus Pothsberg Nr. 1 gehörende Ziergarten ist mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Zum extensiven Garten und zur Straße besteht eine ca. 4 m hohe Hecke aus Scheinzypressen.

Nördlich des Ziergartens und des bestehenden Wohnhauses schließt sich - bereits außerhalb des Plangebietes - eine extensive Wiese an mit einer Reihe aus jungen Pappeln.

Die Straße wird begleitet von einem vegetationslosen ca. 50 cm breiten Straßenrand in Höhe des Zier- und Extensivgartens.

Das Plangebiet selbst ist vollständig unversiegelt.

### **Beurteilung**

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die drei Biotoptypenkomplexe des Plangebietes eine Spanne von mittleren bis hohen bioökologischen Wertigkeiten.

Die Ersetzbarkeit der älteren Obstbäume ist grundsätzlich als gering zu beurteilen. Die sonstigen Gehölze und extensiv gepflegten Wiesenflächen sind zumindest teilweise mittelfristig ersetzbar. Unter räumlichen Gesichtspunkten bietet die Siedlungsrandlage gute Voraussetzungen, um in Eingriffsnähe sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Die in einem extensiv genutzten Obstgarten oder einer entsprechenden Obstwiese möglichen ökologischen Potentiale, die bei Aufstellung des Landschaftsplanes zur Festsetzung als "geschützter Landschaftsbestandteil" geführt haben, sind nur noch sehr begrenzt vorhanden. Maßgeblich dafür sind:

- ausgebliebene Nutzung und fehlende Nachpflanzung von Obstbäumen,
- hohe Anteile nicht standortgerechter bzw. nicht einheimischer Vegetationsbestände,
- zunehmende Besiedlung aller umgebenden Flächen in den letzten 20 Jahren.

Dennoch gilt für die Fläche des Plangebietes, dass eine relativ große Strukturvielfalt innerhalb der Biotoptypenkomplexe besteht und Biotoptypen dieser Ausprägung innerhalb von Siedlungsflächen vergleichsweise selten geworden sind und sich meist nur noch auf Flächen, die zu einem späteren Zeitpunkt baulich genutzt werden sollen, finden.

Eine Beurteilung des Naturnähepotentials wie auch des Naturschutzpotentials ist aufgrund der geringen Flächengröße und der Isolierung durch die allseits anschließenden Siedlungsflächen nicht sinnvoll.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu, da es innerhalb einer Siedlungsfläche liegt und die Freiflächen des Plangebietes isoliert sind.

## 6. Immissionsschutz

Aufgrund der ausschließlichen Nutzung des Plangebietes als Siedlungsfläche und Obstwiese sind keine Altlasten zu erwarten. Auch erhebliche Lärm- oder sonstige Immissionen aufgrund von Verkehrsanlagen oder Gewerbebetrieben sind nicht zu erwarten, da im Umfeld keinerlei relevante Emissionsquellen vorhanden sind.

Allerdings befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Kirche St. Barbara. Daher kommt es zu Lärmeinwirkungen durch das liturgische Geläut sowie das Geläut der Kirchturmuhre. Um Bauinteressierte und Käufer davon in Kenntnis zu setzen, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Nähe zum angrenzenden Kindergarten kann ebenfalls zu Einwirkungen durch Kinderlärm führen. Zu dieser Thematik gibt es aber eine vielfältige Rechtssprechung, nach deren Grundtenor Kinderlärm hinzunehmen ist.

## V. Städtebauliches Planungskonzept

Auf der Grundlage der vorgenommenen landesplanerischen Abstimmung sieht das städtebauliche Konzept eine straßenbegleitende Bebauung in Form von 12 II-geschossigen Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften) vor.

Die straßenbegleitende Bauzeile wird in drei Hausgruppen gegliedert, indem die mittleren Einfamilienhäuser deutlich von der Straßenkante zurückgesetzt werden. Im Straßenverlauf erfolgt hierdurch eine Aufweitung der räumlich gefassten Situation und vermittelt so unter Einbeziehung der vorhandenen Wohnhäuser auf der gegenüber liegenden Straßenseite insgesamt den Charakter einer Hausgruppe am unteren Nöckersberg.

Die geplante Bebauung erhält zum Nöckersberg ein II-geschossiges Erscheinungsbild mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudestellung erfolgt traufständig. Die Doppelhaushälften erhalten seitliche Hauszugänge. Die zugehörigen Garagen liegen entweder hinter den Hauszugängen in den seitlichen Grenzabständen oder werden in die Gebäude integriert. Vor bzw. neben den Garagen besteht eine zweite Stellplatzmöglichkeit.

Es ist eine Hausbreite zwischen 6,0 und 6,5 m vorgesehen, die Grundstücksbreite ergibt sich damit für mindestens 9,0 m. Bei der sehr großen Tiefe der Grundstücke entstehen Grundstücksgrößen von durchschnittlich mehr als 300 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist über den Nöckersberg grundsätzlich gesichert. Der Nöckersberg weist im Abschnitt des Plangebietes einen Fahrbahnquerschnitt von ca. 4,5 m - 5,0 m auf. Entsprechend der Zielsetzungen des Siedlungsstrukturkonzeptes Byfang soll die öffentliche Verkehrsfläche jeweils in den Abschnitten von Bauvorhaben erweitert und ausgebaut werden und die hierfür erforderlichen Flächen von den Privatgrundstücken an die Stadt Essen abgetreten werden. Das Planungskonzept berücksichtigt im Bereich des Vorhabengrundstückes einen Ausbau des Nöckersberges mit einer künftigen Fahrbahnbreite von 6,3 m, einen nördlich angeordneten Längsparkstreifen und einen Gehweg an der Seite der geplanten Bebauung. Entsprechende Regelungen zur Übertragung der erforderlichen Grundstücksflächen und zum Straßenausbau wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

## **VI. Planinhalte**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Für die Neubebauung sollen Eigenheime in Form von Doppelhäusern und eventuell Einzelhäusern entstehen. Die Baugebiete werden deshalb gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Dabei werden alle Ausnahmen des § 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude für das reine Wohngebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

Allerdings soll auch die Errichtung von Einliegerwohnungen planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, um z.B. die Unterbringung der Kinder, Eltern oder Großeltern im eigenen Haus zu ermöglichen. Im Planbereich stehen ausreichende Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung, so dass negative Auswirkungen auf die Stellplatzsituation durch einen untergeordneten Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten sind. Besucherparkplätze werden in ausreichender Zahl in dem verbreiterten Nöckersberg ermöglicht. Auch das 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)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 sowie für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Entsprechend der im Umfeld vorhandenen Bebauung werden maximal II Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Um die Gebäudehöhen im Planbereich zu beschränken, werden im Bebauungsplan eine maximal zulässige straßenseitige Traufhöhe

he von 6,5 m bzw. 6,75 m und eine Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt. Aufgrund von Anregungen der Anwohner im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist die Gebäudehöhe von ursprünglich 13,5 Meter im Rahmen einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB um 2 Meter reduziert worden.

Bezugspunkt ist dabei die Gradienten der angrenzenden Verkehrsfläche des Nöckersberges, gemessen vor der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhauseinheit.

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

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder. Damit wird einerseits dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; andererseits wird eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten gewährleistet.

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend modifiziert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine durchgängige Tiefe von 15 Metern auf.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m.

### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden in Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung oder innerhalb des Gebäudes befinden, nachgewiesen. Darüber hinaus ist vor bzw. neben den Garagen jeweils eine zweite und teilweise dritte Abstellmöglichkeit für PKW gegeben.

Daneben sind im zukünftig erweiterten Straßenraum des Nöckersberges im Bereich des Vorhabens ca. 6 öffentlich zugängliche Parkplätze vorgesehen, so dass insgesamt im Durchschnitt für je 2 Hauseinheiten ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsentwicklung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind.

Des Weiteren wird zur Begrenzung der Ausdehnung von Gartenhäusern und Gartenschuppen festgesetzt, dass diese nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig sind.

Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m ausgenommen.

### **1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### **Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an den Nöckersberg gesichert. Allerdings ist es das Ziel, den Nöckersberg entsprechend den Aussagen des Siedlungsstrukturkonzeptes Byfang zu erweitern und mit einem Parkstreifen und einem Fußweg entlang der nördlichen Straßenseite zu versehen.

Die nach Norden erweiterte Straßenfläche des Nöckersberges mit einer zukünftigen Fahrbahnbreite von 6,3 m, einem 2,0 m breiten Parkstreifen sowie einem 1,75 m breiten Fußweg wird nach ihrer Herstellung in öffentliches Eigentum übergehen und daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Übernahme durch die Stadt Essen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

## 1.6 Natur und Landschaft

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die eigentlichen Gartenflächen der straßenbegleitenden Neubebauung sollen eine Tiefe von ca. 30 Metern, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die darüber hinaus gehenden Flächen bis zur nördlichen Plangebietsgrenze sollen als extensiv genutzte Grünflächen erhalten bleiben. Die vorgesehene Grünfläche wird daher als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt, da sie in privatem Eigentum verbleiben wird.

### Minderungsmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt setzt der Bebauungsplan fest, dass aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Flachdächer der Garagenanlagen mindestens extensiv zu begrünen sind. Davon ausgenommen sind Dächer, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Solaranlagen) genutzt werden.

Eine konzentrierte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll aufgrund der anstehenden Bodenschichten nicht erfolgen; dennoch soll ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wie bisher auch in den Untergrund versickern. Daher wird festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten und Wege nur Materialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Als gestalterische Maßnahmen, aber auch als Minderungsmaßnahme wird festgesetzt, dass gemäß § 86 BauO NRW die Vorgartenbereiche mit Ausnahme von Zuwegungen unversiegelt zu gestalten sind.

### Eingriffs- Ausgleichsberechnung

Die Gegenüberstellung des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Für die Ermittlung des notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen des LBP die Methode nach Ludwig (1991) zugrunde gelegt.

Vor Durchführung des Vorhabens weist das Plangebiet einen Wert von 90.830 ökologischen Werteinheiten auf. Nach Durchführung der Baumaßnahmen und unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Flächenwert von 24.320 Werteinheiten. Das verbleibende Kompensationsdefizit beträgt demnach 66.510 Punkte.

### **Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Die Realisierung des Planvorhabens führt zu einer vollständigen Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils. Zweck der Unterschutzstellung war das hohe ökologische Potential, dass Obstgärten mit einer extensiven Nutzung aufweisen. Da die im Landschaftsplan vorgesehene Entwicklung nicht eingetreten ist, sondern der Biotoptyp Obstgarten aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Fläche als abgängig zu bezeichnen ist, muss das Schutzziel als nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechend angesehen werden.

Im Zuge der Diskussion um das Strukturkonzept Byfang haben die Fachbehörden daher die Zustimmung zu einer Aufhebung des geschützten Landschaftsbestandteils in Aussicht gestellt, falls in räumlicher Nähe eine in den ökologischen Potentialen gleichwertige Ersatzfläche für die Neuanlage einer Obstwiese nachgewiesen werden kann.

Wesentliches Charakteristikum einer solchen Fläche ist ihre unmittelbare und nicht verbaubare Verbindung zum Außenbereich, und nach Möglichkeit ihre Einbindung in ein Mosaik weiterer typischer Biotoptypen/Biotopkomplexen des Siedlungsrandes. Zudem ist die dauerhafte Unterhaltung und Pflege der Fläche sicherzustellen.

Da eine solche Fläche seitens des Vorhabenträgers nachgewiesen werden kann, ist aus landschaftsökologischer Sicht ein funktionsgleicher Ausgleich zu gewährleisten und der Erhalt der Obstgartenbrache nicht zwingend.

Die Kompensation des Eingriffes wird in Form der Schaffung einer neuen, dauerhaft funktionsfähigen Obstwiese im unmittelbaren räumlichen Umfeld erfolgen. Vorgesehen ist dazu die ökologische Aufwertung einer etwa 250 m entfernten Grünlandfläche von etwa 6.823 m<sup>2</sup> Größe, die mit nennenswerten Anteilen an Adlerfarn bestanden ist. Die Fläche ist aufgrund der Ostausrichtung für die Anlage einer Obstwiese gut geeignet. Für die Realisierung einer Kompensationsmaßnahme spricht zudem, dass in diesem Bereich eine enge Verzahnung unterschiedlicher Biotopkomplexe entstehen kann.

Die bestehende Grünlandfläche ist als Obstwiese mit einer extensiven Pflege des Grünlandes anzulegen. Die Maßnahme stellt damit einen funktionsmäßigen Ausgleich der Eingriffe in die bestehende Obstwiese, die durch mangelnde Pflege und sonstige Beeinträchtigungen bereits geschädigt ist, dar. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme sowie die zur Sicherung der gewünschten Entwicklung notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages und durch die Eintragung einer Baulast gesichert.

Auf dieser Fläche wird ein Kompensationswert von 61.407 Punkten erreicht; das verbleibende Kompensationsdefizit von

5.103 Punkten wird in Abstimmung mit der Stadt Essen durch ein Ersatzgeld abgeglichen, welches dem verbliebenen Kompensationsdefizit entspricht.

## **2. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)**

Um für die Einfamilienhausbebauung ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW 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.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Standplätze für Müllbehälter 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. Kennzeichnung**

Im südöstlichen Planbereich können Auswirkungen durch ehemals durchgeführten, oberflächennahen Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Zwischenzeitlich wurde eine Grubenbildeinsichtnahme durch einen Sachverständigen durchgeführt; auf Grund dieser Grubenbildeinsichtnahme kann einwirkungsrelevanter Bergbau weitgehend ausgeschlossen werden. Allerdings ist es erforderlich, um einwirkungsrelevanten tagesnahen

Bergbau vollständig ausschließen zu können, weitere Such- und Erkundungsbohrungen durchzuführen. Sollten im Rahmen dieser Bohrungen Hohlräume gefunden werden, werden diese dauerhaft standsicher verfüllt.

Der betreffende Bereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen in dem betroffenen Bereich ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen ist.

#### **4. Hinweise**

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

##### 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).

##### 2. Gutachten

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

- Bodenuntersuchung im Bebauungsplanbereich Nöckersberg/Pothsberg in Essen-Byfang (Geokom, Dinslaken, Oktober 2002)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (umweltbüro essen, Oktober 2003)
- Bergschadentechnische Gefahrenanalyse -Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligem Bergbau- (ibg, September 2003)

##### 3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35-4, hinzuweisen.

##### 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen ist in das Gewässer "Deipenbecke" östlich des Nöckersberges einzuleiten.

##### 5. Städtebauliche Verträge

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

- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen.

#### 6. Kirchenglocken

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Kirche St. Barbara kommt es im Bereich des Plangebietes zu Lärmeinwirkungen durch Glockenschlag. Der Glockenschlag tritt auch nachts auf.

## VII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

|                            |       |                |
|----------------------------|-------|----------------|
| Verfahrensgebiet           | 6.200 | m <sup>2</sup> |
| Reines Wohngebiet          | 3.880 | m <sup>2</sup> |
| Private Grünfläche         | 1.500 | m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 820   | m <sup>2</sup> |

## **VIII. Umweltbericht**

### **1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan**

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Fläche östlich der Katholischen Kirche und nördlich der Straße Nöckersberg in Essen-Byfang soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Das Plangebiet fällt in den Bereich des Siedlungsstrukturkonzeptes Byfang. Zur Ermöglichung der vorgesehenen Bebauung wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nöckersberg/Pothsberg aufgestellt.

Im Rahmen der Siedlungsabrundung wird die Entwicklung für eine gehobene Wohnbebauung angestrebt. Die Grundstücksentwicklung soll für eine Doppelhausbebauung mit 12 Doppelhaushälften erfolgen. Planungsrechtlich wird eine reine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei einer II-geschossigen, offenen Bauweise festgesetzt.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet wird durch Gehölzbestände einer Gartenbrache sowie einen mit älterem Bäumen bestandenen Garten geprägt.

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

gem. § 2a Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Aufgrund der Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen oder gewerblich genutzten Bereichen sind keine relevanten Immissionen zu erwarten.

#### **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

##### **3.2.1 Biotope**

Durch die Baumaßnahme werden die wesentlichen Teile der Gartenbrache und der strukturreichen Gartenfläche mit ihrem Baum- und Strauchbestand für bauliche Tätigkeiten in Anspruch genommen. Die Flächen besitzen eine mittlere bis hohe

Wertigkeit. Darüber hinaus sind nennenswerte Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes mit der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen zu mindern. So sind die Flachdächer der Garagen zu begrünen und die Vorgartenbereiche unversiegelt anzulegen.

Die darüber hinausgehende Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft soll in Form der Schaffung einer neuen, dauerhaft funktionsfähigen Obstwiese im unmittelbaren räumlichen Umfeld erfolgen.

### **3.2.2 Schutzflächen**

Das Plangebiet stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Allerdings sind die in einem extensiv genutzten Obstgarten oder einer entsprechenden Obstwiese möglichen ökologischen Potentiale, die bei Aufstellung des Landschaftsplanes zur Festsetzung als "geschützter Landschaftsbestandteil" geführt haben, nur noch sehr begrenzt vorhanden.

### **3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes sind nicht zu verzeichnen. Das Ortsbild wird sich zwar verändern, die Art der geplanten Bebauung fügt sich jedoch in die bereits bestehende Bebauung auf der Südseite der Straße Nöckersberg ein.

### **3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)**

Beeinträchtigungen für diesen Bereich gehen mit der Planung nicht einher, da die Flächen keine Erholungsfunktionen aufweisen. In Zukunft wird sich durch die Anlage von Hausgärten die Aufenthalts- und Erholungsfunktion weiter erhöhen.

## **3.3 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung aufgrund der künftigen Versiegelung Beeinträchtigungen verbunden. Durch die Verbreiterung der Straße sowie die Errichtung neuer Wohngebäude erfolgt eine Neuversiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen. In der direkten Umgebung der Gebäudeflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Verdichtung und Befestigung sowie in Folge der Hanglage mit Umlagerungen und Bodenmodellierungen zu rechnen.

Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt

sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum.

Diese Beeinträchtigungen werden teilweise im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert. Insbesondere wird eine Beschränkung von Stellplätzen und Garagen festgesetzt, so dass große Gartenflächen entstehen werden. Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu befürchten.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die zunehmende Versiegelung verbunden, da das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah in ein Gewässer eingeleitet wird.

Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungsmöglichkeiten bzgl. des Schutzgutes Grundwasser (Freilegung Grundwasserhorizont, Gefährdung von Quellstandorten durch Versiegelung im Einzugsbereich, Grundwassermessstellen) sind nicht gegeben.

Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

### **3.5 Schutzgut Luft**

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

### **3.6 Schutzgut Klima**

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Zwar wird durch die Bebauung eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, die allerdings keine nennenswerten Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben wird.

### **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

Zur planungsrechtlichen Schaffung von Wohnbauland gibt es unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzung keine anderweitige Lösungsmöglichkeit für Byfang.

#### **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

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Errichtung von 12 Doppelhaushälften                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Beschreibung der Umwelt:</b>                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Das Plangebiet wird durch Gehölzbestände einer Gartenbrache sowie einen mit älteren Bäumen bestandenen Garten geprägt. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Schutzgüter</b>                                                                                                     | <b>Kurzerläuterung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1. Schutzgut Mensch                                                                                                    | Keine erhebliche Beeinträchtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft                                                                       | Beeinträchtigungen durch den Verlust der Obstgartenbrache sowie die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen.<br><br><b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung von Flachdächern der Garagen</li> <li>• Schaffung von begrünten Vorgartenbereichen</li> </ul> Für das verbleibende Kompensationsdefizit werden in unmittelbarer räumlicher Nähe geeignete Maßnahmen durchgeführt, die den Eingriff in Natur und Landschaft weitestgehend ausgleichen. |
| 3. Schutzgut Boden                                                                                                     | Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung.<br><br><b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Garagen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4. Schutzgut Wasser                                                                                                    | Keine erhebliche Beeinträchtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5. Schutzgut Luft                                                                                                      | Keine erhebliche Beeinträchtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                   |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. Schutzgut Klima                                | Keine erhebliche Beeinträchtigung                                                                |
| 7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter                | Keine erhebliche Beeinträchtigung                                                                |
| <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten |

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**

-

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Keine

## **IX. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Mit den angestrebten Festsetzungen eines Wohngebietes konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es wurde daher auf der Grundlage der vorgenommenen landesplanerischen Abstimmung eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche durchgeführt.

Diese schließt östlich und nördlich unmittelbar an die bereits dargestellten Wohnbauflächen an und arrondiert das dargestellte Siedlungsband für den Ortsteil im Bereich der zentralen Erschließungsstraße Nöckersberg.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Düsseldorf und der Bekanntmachung der Genehmigung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 07/03 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

## X. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere der Ausbau der nördlichen Straßenseite des „Nöckersberges“, werden insgesamt durch den Vorhabenträger übernommen und im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Essen, 05.04.2004

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Bauen

Geschäftsbereich  
für Planen und

Franke  
Amtsleiter  
reichsvorstand

Best  
Geschäftsbe-