

Bebauungsplan Nr. 08/01 „Charlottenweg/Worringstraße“

Stadtbezirk: VIII

Stadtteil: Burgaltendorf

Begründung

Fassung vom 28.03.2003, geprüft 15.07.2005

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und



I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Planungsrechtliche Situation	5
1.	Landes- und Regionalplanung	5
2.	Flächennutzungsplan	5
3.	Landschaftsplan	6
4.	Bebauungspläne	7
III.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	8
1.	Anlass der Planung	8
2.	Entwicklungsziele	9
IV.	Bestandsbeschreibung	12
1.	Städtebauliche Situation	12
2.	Verkehr	13
3.	Infrastruktur	16
4.	Entwässerung	16
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	17
V.	Planinhalte	20
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	26
1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)	27
1.6 Natur und Landschaft	30
2. Landesrechtliche Festsetzungen	35
2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)	35
3. Kennzeichnungen	38
3.1 Flächen unter denen der Bergbau umgeht	38
4. Nachrichtliche Übernahmen	39
4.1 Landschaftsschutz	39
5. Hinweise	40
5.1 Städtebauliche Verträge	40
5.2 Städtische Satzungen	41
5.3 Gutachten	42
5.4 Umgang mit Bodendenkmälern	42
5.5 Umgang mit Niederschlagswasser	42
5.6 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs	43
5.7 Kampfmittel	43
5.8 Wasserschutzzonen	43
VI. Städtebauliche Kenndaten	44
VII. Umweltbericht	45
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	45
2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	45
3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	46
3.1 Schutzgut Mensch	46
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	46
3.3 Schutzgut Boden	55
3.4 Schutzgut Wasser	56
3.5 Schutzgut Luft	57
3.6 Schutzgut Klima	58
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	59

4.	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	59
5.	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	60
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes	61
VIII.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	67
IX	Bodenordnung,	67
X.	Kosten und Finanzierung	68

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand Burgaltendorfs. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 7,42 ha und wird begrenzt

- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Charlottenstraße 86 und 78;
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Charlottenstraße, von der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Charlottenstraße 73 bis zur nordöstlichen Grenze des Grundstücks Charlottenstraße 45, über die Charlottenstraße hinweg durch die nördliche Grenze des Grundstücks Charlottenstraße 40, die nordöstliche Grenze des Grundstücks Charlottenstraße 38, durch die südliche Grenze des Grundstücks Schlütersbusch 9, durch eine Linie zur südlichen Seite des Fußweges zu den Gebäuden Schlütersbusch 13 A / 13 B, durch den Fußweg, durch die nördliche Grenze des Grundstücks Schlütersbusch 13 C, durch die nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Worringstraße 57 - 61 B und die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Worringstraße 63;
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der Worringstraße;
- im Norden durch eine vom Scheitelpunkt der Kurve der Worringstraße aus ca. 105 m parallel nördlich der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Worringstraße 69 verlaufende Linie, die nach einer Länge von ca. 170 m in Richtung der südöstlichen Gebäudeecke des Gebäudes Charlottenhöhe 24 verschwenkt, diese nach einer Länge von 95 m um 17 m parallel nach Süden versetzt bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der rückwärtigen Gebäudeseite des Gebäudes Schlütersbusch 11 / 11 A, dieser Verlängerung zum Gebäude hin in einer Länge von 21 m folgend, dann nach Westen hin verschwenkend, um in einem Abstand von ca. 30 m wieder eine Parallele zu bilden und dieser nach Norden in einer Länge von 55 m zu folgen, dann durch eine Verbindungslinie zur nördlichen Grundstücksspitze des Grundstücks Charlottenhöhe 24, durch eine Linie zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Charlottenhöhe 17, durch diese Grenze, dann durch eine bogenförmige

Verbindungsline von der nordwestlichen Grundstücksecke dieses Grundstücks, an der nördlichen Gebäudeseite des Gebäudes Charlottenhöhe 7 entlang, bis zum Böschungsfuß ca. 3 m nördlich der Charlottenstraße in einem Abstand von 24 m westlich der Einmündung der Straße Charlottenhöhe, entlang des Böschungsfußes an der Charlottenstraße in einer Länge von 50 m, von dort durch einen Bogen in Richtung der westlichen Gebäudeecke des Gebäudes Charlottenweg 51 bis zur Böschungsoberkante am Charlottenweg und entlang dieser Böschungsoberkante in westlicher Richtung.

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

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der gültige Gebietsentwicklungsplan stellt im südlichen Planbereich "Allgemeine Siedlungsbereiche" (ASB) dar, nördlich einer Linie, die von der nordwestlichen Spitze des Planbereiches am Charlottenweg bis zur Kurve der Worringstraße verläuft, ist "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dargestellt mit den Freiraumfunktionen "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung", "Regionale Grünzüge und "Grundwasser- und Gewässerschutz".

Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan stehen im Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben. Lediglich der nördliche Bereich der vorgesehenen Bebauung am Charlottenweg liegt im Grenzbereich zwischen „Allgemeine Siedlungsbereiche“ und „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit des Gebietsentwicklungsplanes von 1:50.000 steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungsvorgaben. Die landesplanerische Zustimmung nach §20 Absatz 1 und Absatz 5 LPLG liegt vor.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Teilfläche im Plangebiet an der Charlottenstraße sowie den

südlichen Planbereich, von der Charlottenstraße aus über eine Fläche nördlich der Straße Schlütersbusch bis zur Worringstraße als "Wohnbaufläche" dar.

Die sich nördlich daran anschließenden Flächen sind als "Allgemeine Grün- und Freifläche" und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und der Zuordnung eines Spielbereichs Typ A mit zentraler Versorgungsfunktion dargestellt.

Im äußerst westlichen Bereich und an der Charlottenhöhe entspricht die vorgesehene Bebauung überwiegend nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im mittleren Bereich nördlich der Straße Schlütersbusch und im weiteren Verlauf weicht die geplante Bebauung nach Süden zurück, so dass die Wohnbauflächen im östlichen Bereich die Abgrenzung der Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan überschreiten.

Mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ des Bebauungsplanes für die Teilbereiche des Flächennutzungsplanes, die keine Wohnbauflächendarstellung enthalten, konnte der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Entsprechend wurde eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die FNP-Änderung der Grün- und Freiflächen in Wohnbauflächen entspricht damit den landesplanerischen Zielvorgaben.

3. Landschaftsplan

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche, die im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil "Obstwiese an der Worringstraße" (Nr. 3.8.10) festgesetzt ist. Hier besteht kein Widerspruch zum Landschaftsplan, weil hier eine Grünflächenfestsetzung im Bebauungsplan erfolgte. Für diese Fläche gilt der Landschaftsplan Essen unverändert fort.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Grenze des nach Norden anschließenden Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.8 "Landschaftsschutzgebiet Ruhrhang bei Überrauch und Burgaltendorf"; es liegt im Entwicklungsraum „Südostpark, Holteyer Ruhrhang und Siepen“ (Nr.1.2.6)

des Landschaftsplans Essen und verläuft an der Böschungsoberkante des Charlottenweges entlang und überlagert damit geringfügig die geplanten Wohngrundstücke.

Die Flächen nördlich einer Linie, die von der Charlottenstraße aus ca. 45 Meter nördlich der vorhandenen Bebauung am Schlütersbusch verläuft, nach Norden verschwenkend bis ca. 50 Meter nördlich der Kurve der Worringstraße liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Landschaftsplanes vom 06.04.1992. Sie gehören zum Entwicklungsraum „Geplante Grünfläche Charlottenhöhe / Holteyerberg“ (Nr. 6.11) mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung der gegenwärtigen Nutzung bis zur Realisierung der Ziele der Bauleitplanung“. Vorgesehen ist eine Kleingartenanlage. Der Bebauungsplan steht deshalb auf diesen Flächen im Widerspruch zum Landschaftsplan Essen.

Die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans Essen treten gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Charlottenweg / Worringstraße“ außer Kraft.

4. Bebauungspläne

Für das vorgesehene Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Mit Ratsbeschluss vom 28.10.1970 und 26.01.1994 wurde die Aufstellung von Bebauungsplänen mit den Zielen Sicherung der Bauleitplanung und der Wohnsiedlungsentwicklung gefasst, die jedoch weit in ihren Abgrenzungen über das in Rede stehende Plangebiet hinaus gingen.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Planungsraum am nördlichen Rand Burgaltendorfs bietet aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage und seiner gleichwohl guten Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit ca. 120 Wohngebäuden in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und ca. 4 Mehrfamilienhäusern.

Diese Zielsetzung stimmt mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen überein, 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.

Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung und deren Ursachen haben ergeben, dass ein Teil des Bevölkerungsrückganges daraus resultiert, dass die Stadt Essen Einwohner an die Umlandgemeinden verliert. Bei Umfragen (Analyse von Wanderungsmotiven, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, November 1999) unter Familien, die aus der Stadt Essen fortgezogen sind, wurde deutlich, dass ein Hauptgrund für den Fortzug ein fehlendes Wohnraumangebot war. Die bevorzugte Wohnform bei diesen Familien war das Einfamilienhaus in einem Kostenrahmen, wie er auch bei diesem Bauvorhaben zu erwarten sein wird. Die Stadtteile Burgaltendorf, Überruhr, Werden, Kettwig zeichnen sich insbesondere durch die attraktiven Wohnlagen in räumlicher Nähe zu den Naherholungsbereichen der Ruhr und der Ruhrhöhen aus mit intakten Stadtteilzentren, die über sämtliche Infrastrukturen verfügen. Diese Standortdefinition deckt sich mit den ermittelten Nachfragewünschen aus der Wanderungsmotivanalyse.

Die Stadt Essen ist grundsätzlich bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen in das Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken und im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Hauptzielgruppen sind größere Haushalte (mit Kindern)

und jüngere Zweipersonenhaushalte in der Expansionsphase.

Der Verfahrensbereich „Charlottenweg/Worringstraße“ ist als eine von 43 Flächen, die in den nächsten Jahren zur Realisierung von Wohnbebauung durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mobilisiert werden sollen, Bestandteil des Wohnungsbauprogrammes der Stadt Essen.

2. Entwicklungsziele

Im Hinblick auf das naturräumliches Potential und die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der Planung ein hohes Gewicht. Die Inanspruchnahme von Freiflächen trägt sowohl siedlungsstrukturellen als auch landschaftsökologischen Belangen Rechnung.

Ein mit dieser Zielsetzung in Auftrag gegebenes landschaftsökologisches Gutachten (Landschaftsökologische Untersuchung, Dipl. Ing. Winter, Dezember 1992) entwickelte zu Beginn des Verfahrens eine von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende, mit den Belangen von Natur und Landschaft abgewogene Abgrenzung von Wohnbau- und Freiflächen.

Diese Bauflächenabgrenzung sowie weitere ökologische Vorgaben und Planungsempfehlungen hinsichtlich der Durchgrünung der Wohnquartiere, der Sicherung des Landschaftsbildes und des Arten- und Biotoppotentials bildeten die Grundlage für einen studentischen Ideenwettbewerb, der zunächst die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für ein Wohnquartier mit ca. 250 Wohngebäude vorsah.

Der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers wurde von der Verwaltung bereits sowohl vor der Bürgerbeteiligung wie auch im weiteren Verfahren überarbeitet, indem die Bauflächen reduziert wurden und das Wohnungsbauvolumen von 250 Wohngebäuden auf mittlerweile ca. 120 Wohngebäude in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern verringert wurde, d. h. der Geschosswohnungsbau wurde fast vollständig aufgegeben.

Im westlichen Bereich arrondiert die Fläche die bestehende Bebauung zwischen Charlottenweg und Charlottenstraße mit einem deutlichen Siedlungsrand. Zwischen diesem und dem mittleren Plangebiet bleibt ein ausreichend breiter Korridor frei, um die Fernblickbeziehung ins Ruhrtal zu erhalten. Im mittleren Planbereich gibt es zwei unabhängige Baukomplexe, die über die Straßen Charlottenhöhe und Schlütersbusch erschlossen werden. Der östliche Planbereich wird an die Worringstraße angebunden und erhält zum Schlütersbusch eine fußläufige Verbindung. Hier wurde die Bebauung erheblich reduziert.

Das Konzept zeigt eine Gliederung in klar abgegrenzte Einheiten, die durch Grünzüge unterbrochen werden und die eine Verzahnung zwischen Siedlungsraum und Landschaft erzielen. Im östlichen Bereich werden die großen Gartenflächen des Bestandes zwischen Schlütersbusch und Worringstraße durch private Grünflächen fortgesetzt.

Die Verkehrserschließung ist auf das Konzept in dezentraler Form abgestimmt. Eine Verkehrsberuhigung wird bereits über die Wegführung erreicht bzw. erzwungen, kennzeichnend sind kurze, überschaubare Abschnitte. Fußwege schaffen Verbindungen zwischen den Quartieren.

Die wesentlichen Zielsetzungen sind im Einzelnen wie folgt definiert:

1. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
2. Integration des Gebietes in die Siedlungs- und Landschaftsstruktur.
3. Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes, das der großen Nachfrage nach unterschiedlichen Eigenheimformen Rechnung trägt.
4. Gliederung in überschaubare, klar abgegrenzte Einheiten, folgerichtig abgeleitet aus der Struktur des Stadtteils insgesamt und der unmittelbar angrenzenden Bebauung.
5. Dezentrale Verkehrserschließung mit verkehrsberuhigender Wirkung durch unabhängige Stichstraßen in den Siedlungseinheiten.
6. Ausformung eines deutlichen Siedlungsrandes.

7. Schutz und Sicherung der angrenzenden Vegetationsbestände.
8. Ökologische Aufwertung von verbleibenden Freiflächen.
9. Erhalt der Blickbeziehung ins Ruhrtal.
10. Realisierung eines Spielplatzes mit zentraler Versorgungsfunktion.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Die von der Planung erfasste Fläche liegt am nördlichen Rand Burgaltendorfs, etwa 10 km südöstlich des Essener Stadtkerns.

Der Stadtteil Burgaltendorf ist ein reiner Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage oberhalb des Ruhrtals, das nach zwei Seiten hin anschließt. Nach Nordwesten grenzt unmittelbar der Stadtteil Überrauch an, zu den übrigen angrenzenden Stadtteilen Byfang, Kupferdreh bzw. zu Hattingen ist Burgaltendorf durch große Freiräume erkennbar abgegrenzt.

Der Stadtteil ist nicht kompakt bebaut, es gibt keinen ausgeprägten Siedlungsrand. Die Bebauungsstruktur wird geprägt durch eine aufgelockerte, I- bis II-geschossige Bebauung mit teilweise großzügigen gärtnerisch genutzten privaten Freiflächen.

Der Stadtteil wuchs zunächst entlang des Hauptstraßenzuges der Überrauchstraße / Mölleneystraße / Alte Hauptstraße / Burgstraße. Von diesem Straßenzug zweigten als Verbindung zu den landwirtschaftlichen Hofanlagen und zur Ruhr hinab die Worringstraße, Charlottenstraße, Kohlenstraße und Holteyer Straße ab. Ende der 50er Jahre / Anfang der 60er Jahre entstanden einige kleine Siedlungen. Nach der Eingemeindung 1970 nach Essen wurden weitere Baugebiete erschlossen.

Die gewerbliche Nutzung zur Versorgung des Stadtteils konzentriert sich auf den Hauptstraßenzug Alte Hauptstraße / Mölleneystraße.

Obwohl ab dem 18. Jahrhundert Kohlebergbau eintrat, hat dieser den Stadtteil kaum geprägt. Zuletzt schloss 1968 der nordwestlich des Plangebietes gelegene Schacht Theodor der Zeche Heinrich. Am Charlottenweg entstanden die einzigen von der Bergwerksgesellschaft erbauten Wohngebäude.

Das Landschaftsbild ist aufgrund des bewegten Reliefs, des Wechsels von Acker-, Weide- und Waldflächen und der Blickbeziehungen ins Ruhrtal sehr reizvoll und kleinräumig wechselnd.

Das Plangebiet selbst liegt am Rand des Stadtteils, im Bereich der oberen Ruhrterrassen mit einem zur Ruhr geneigten Relief unterschiedlicher Gefällegrade. Auf diesen Ruhrhängen schließen sich nach Norden Waldflächen an.

Nordwestlich befindet sich eine Aufschüttung mit Bergematerial des benachbarten ehemaligen Schachtes Theodor an der Straße Charlottenberg. Östlich grenzen Wald- und Ackerflächen an.

Im Süden und Südwesten schließt sich die Wohnbebauung Burgaltendorfs an in einer aufgelockerten I- oder II-geschossigen Baustruktur mit großzügigen Gartenflächen. Die angrenzende Siedlung am Schlütersbusch ist Ende der 50er Jahre in Form von II-geschossigen Doppelhäusern errichtet worden.

Besonderes Merkmal dieser Siedlung ist ein Anger, um den die Straße als Schleife geführt wurde. Die Bebauung bricht ohne gestaltete Abrundung nach Norden vor dem Acker ab.

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen gekennzeichnet: Flächen nördlich der Charlottenstraße und nördlich der Straße Schlütersbusch werden ackerbaulich genutzt. Dort befindet sich in Insellage eine Gartenbrache, die als Wald i. S. des Forstrechtes anzusehen ist. Östlich der Straße Charlottenhöhe sind Flächen als Grabeländer genutzt. Obstweiden und Obstbrachen prägen den Bereich westlich der Worringstraße im Anschluss an den Wohngebäudebestand.

Vom Planungsraum aus bestehen an mehreren Stellen über die Ackerflächen hinweg Sichtbeziehungen auf das Ruhrtal nach Norden.

2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraßen Charlottenstraße und Worringstraße sowie die Anliegerstraßen Schlütersbusch und Charlottenhöhe.

Die Überraubrstraße, im weiteren Verlauf die Marie-Juchacz-Straße und Ruhrallee, stellen die Anbindung an die Essener Innenstadt bzw. das übergeordnete Straßennetz her.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein Gutachten "Verkehrsuntersuchung Charlottenstraße / Worringstraße / Schlütersbusch" erstellt (Stadt Essen, Tiefbauamt, Oktober 1999).

Um festzustellen, wie hoch die Verkehrsbelastung im Umfeld des neuen Wohngebietes war, wurden Verkehrszählungen durchgeführt und ein Aufmaß der Straßenquerschnitte vorgenommen. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung wurden die zusätzlich zu erwartenden Fahrten ermittelt. In der Verkehrsuntersuchung von 1999 wurden 150 Wohneinheiten (WE) durch die geplante Bebauung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Einwohner pro WE, des Mobilitätsfaktors, des MIV -Anteils (Motorisierter Individualverkehr) und des Besetzungsgrades wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 700 KFZ-Fahrten im MIV pro Tag zugrunde gelegt, wobei 300 KFZ-Fahrten/24H auf die Charlottenstraße zu- bzw. abfließen. Bei einer gleichmäßigen Verteilung in beiden Richtungen bedeutet dies eine zusätzliche tägliche Belastung von 150 KFZ/24H, was einer zusätzlichen Spitzenstundenbelastung von 15 KFZ/H entspricht. Für die Worringstraße wird eine Spitzenbelastung von 165 Kfz/H prognostiziert.

Durch die Änderung der Festsetzung von zwei Wohnungen pro Wohngebäude sind unter Berücksichtigung eines Anteils an Einliegerwohnungen von ca. 30% bei den geplanten 120 Wohngebäuden in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie den vier Mehrfamilienhäusern insgesamt 180 Wohneinheiten für das Plangebiet zugrunde zu legen.

Dadurch kommt es zu einem prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 840 Kfz/Fahrten pro Tag (statt 700). Entsprechend der Lage der neuen Wohneinheiten wird der daraus resultierende Verkehr auf die einzelnen Straßen verteilt. Auf der Charlottenstraße werden 360 KFZ-Fahrten pro Tag ab- bzw. zufließen. Hieraus ergibt sich eine Mehrbelastung von 180KFZ/24H, was einer zusätzlichen Spitzenstundenbelastung von 18 KFZ/H (statt 15KFZ/H bei 150 WE) entspricht.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass die umliegenden Straßen ausreichend leistungsfähig sind, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die verträglichen Straßenverkehrsmengen der umliegenden Straßen, die aufgrund der Straßenquerschnitte und nach den Empfehlungen für die

Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermittelt wurden, werden durch die bisherigen Fahrten und die zusätzlichen Fahrten nicht erreicht.

Lediglich im Bereich der Charlottenstraße, zwischen der Straße An der Windmühle und Am Sonnenhang, werden die verträglichen Straßenverkehrsmengen in Spitzenstunden überschritten. Als Ursache wurde festgestellt, dass aufgrund einseitigen Parkens halb auf dem Gehweg und halb auf der Fahrbahn ein Straßentyp mit geringerem Querschnitt gem. EAE (AS 4) zugrunde gelegt werden musste. Die Verkehrsmenge wird dabei heute schon überschritten. Verkehrsbeobachtungen haben lt. Gutachten jedoch gezeigt, dass es zu keinen erheblichen Verkehrsbehinderungen kommt.

In dem o.g. Wohnungsbauprogramm 2001-2003 waren zunächst für Burgaltendorf neben dem in Rede stehenden Plangebiet noch weitere 5 Standorte für neue Wohnbauvorhaben vorgesehen. Aufgrund der Vielzahl von vorgesehen Planungen im Stadtteil war eine Tragfähigkeitsuntersuchung zur Prüfung der infrastrukturellen Verträglichkeit (Verkehr und sonstige Infrastruktur) erstellt worden. Tenor des Gutachtens ist, dass sich das Straßennetz für die Aufnahme der neuen Wohnbauflächen als ausreichend leistungsfähig erweist. Die Studie zeigte, dass keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber 1999 zu verzeichnen ist. Die 1999 erfassten Verkehrsdaten für die Betrachtung der Wohnbebauung „Charlottenweg/Worringstraße“ wurden bestätigt. In der Zwischenzeit wurde das Wohnungsbauprogramm durch Beschluss des zuständigen Ausschusses vom 16.01.2003 aktualisiert, indem alle weiteren Wohnbauflächen in Burgaltendorf aus diesem Programm herausgenommen wurden. Die Studie hat dargelegt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen selbst unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Flächen durch das vorhandene Straßennetz hätte abgewickelt werden können. Beide Untersuchungen (Verkehrsuntersuchung von 1999 und Tragfähigkeitsuntersuchung von 2002) bestätigen die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur.

Zwei Haltestellen der Linien 156 und 166 sind fußläufig erreichbar. Das Plangebiet wird damit an das Mittelzentrum Steele und die Essener Innenstadt durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

3. Infrastruktur

Eine Grund- und eine Sonderschule befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m an der Alten Hauptstraße. Im Stadtteil befinden sich 3 Kindergärten. Im angrenzenden Stadtteil Überrauch gibt es weiterführende Schulen. Damit ist von einer guten Versorgung des Plangebietes auszugehen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet am Schlütersbusch befindet sich ein Spielplatz.

4. Entwässerung

Das Plangebiet ist im Bereich der vorhandenen Bebauung Schlütersbusch durch einen Mischwasserkanal, in der Worringstraße durch einen Schmutzwasserkanal, der südlich der Grundstücke Worringstraße 176 - 180 an den Mischwasserkanal in der Holteyer Straße angebunden ist, öffentlich kanalisiert.

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Charlottenstraße begrenzt, die im Mischsystem kanalisiert ist.

Das Plangebiet wird entwässerungstechnisch in zwei Teilgebiete aufgeteilt. Der westliche Teilbereich wird über einen neu zu verlegenden Rückhaltekanal im Charlottenweg an den Kanal in der Charlottenstraße angeschlossen und zur Kläranlage Kupferdreh entwässert werden.

Die Entwässerung des mittleren und östlichen Plangebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz am Schlütersbusch und in der Worringstraße. An diesen Anschlusspunkten lässt die vorhandene Kanalisation eine über Rückhaltekanäle gedrosselte, zeitlich verzögerte Einleitung von Abwasser zu.

Die weitere Entwässerung dieses Teils wird über den in Bau befindlichen „nördliche Abwassersammler Essen-Burgaltendorf“ und durch das umgebaute Regenrückhaltebeckens Holteyer Straße erfolgen. Der Bau des zweiten Bauabschnittes „Nördlicher Sammler Essen-Burgaltendorf“ wird zur Zeit vorbereitet. Nach Aussage der Stadtwerke Essen AG ist die Ausschreibung sowie die Beauftragung bis Juli 2003 abgeschlossen. Baubeginn ist im August 2003 und die Fertigstellung im Mai 2004. Damit hat der zuständige Erschließungsträger erklärt,

dass die notwendigen Maßnahmen rechtzeitig durchgeführt werden und die entwässerungstechnische Erschließung zeitnah zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gesichert ist.

In einem Gutachten zur Baugrundvorerkundung mit Versickerungsuntersuchung (Dipl.-Ing. J.U. Kügler, 25. Oktober 2000) wurden die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung gem. §51 Landeswassergesetz überprüft.

Nach der vorliegenden Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist festzustellen, dass die Wasserdurchlässigkeit der im Plangebiet anstehenden stark feinsandigen Mittel- bis Grobschluffschichten anhand der Kornverteilung zu $k < 1,0 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ bis $1,0 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ abgeschätzt werden kann und diese Baugrundsichtung für eine Versickerung nicht geeignet ist.

Nachfolgende Bodenuntersuchungen (Dipl.-Ing. J.U. Kügler, vom 13.12.2001) an ausgewählten Standorten für eine Versickerungsanlage kamen zu den gleichen Ergebnissen, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist.

Auch eine Ableitung in ein naheliegendes Gewässer ist aufgrund der großen Entfernung zum Altendorfer Bach und der nicht gesicherten Ableitung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Entfernung des Erschließungsgebietes zum Altendorfer Bach beträgt ungefähr 650 m. Der Bau eines RW-Kanals bis zur möglichen Einleitungsstelle würde voraussichtlich mehr als 250.000 € betragen. Zusätzlich müsste eine Abwasserbehandlungsanlage vorgesehen werden, die weitere Kosten verursachen würde.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das „umweltbüro essen“ ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Im Rahmen dieses Begleitplanes wurde die Umweltsituation ermittelt und bewertet, der planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich aufgezeigt.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des "Bergisch-Sauerländischen Unterlandes" und der

Untereinheit "Ruhrtal" zuzurechnen. Kennzeichnend für diesen Abschnitt des Ruhrtals ist ein windungsreicher Verlauf mit deutlich ausgebildeten Prall- und Gleithängen.

Der Planungsraum ist durch vier Biotoptypen (Acker, Grünland, Obstwiesenbrache und Grabeländer) geprägt, die durch kleinere Gehölzflächen sowie angrenzende Wälder gegliedert werden.

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen gekennzeichnet: Flächen nördlich der Charlottenstraße und nördlich der Straße Schlütersbusch werden ackerbaulich genutzt.

Westlich der Worringstraße befindet sich eine Obstwiesenbrache, die im nördlichen Teil als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan festgesetzt ist. Sie ist aufgrund mangelnder Pflege und Nutzung durch Pferdehaltung massiv geschädigt.

Östlich der Worringstraße erstreckt sich ein Waldbereich, der größtenteils als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist, mit Ausnahme der Fläche direkt an der Worringstraße. Zwei kleinere Mischwaldbereiche befinden sich westlich der Kurve der Worringstraße und nördlich der Obstwiese, wobei diese zum geschützten Landschaftsbestandteil gehört. Die Flächen sind als Wald im Sinne des Forstrechtes zu bewerten. Gebüschflächen finden sich im Umfeld der Obstwiesenbrache. Diese haben vor allem eine Bedeutung für die Gliederung der Landschaft und als Abschirmung der Brache von den umgebenden Nutzungen.

Ein Gehölzstreifen stockt auf der Straßenböschung südlich des Charlottenweges auf einer steilen Böschung. Die Böschung liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Zahlreiche Einzelbäume finden sich im Plangebiet. In der Waldfläche an der Worringstraße befindet sich eine besonders schützenswerte Buche. In einer Gartenbrache nördlich der Straße Schlütersbusch ist eine Eiche, die absehbar als Naturdenkmal ausgewiesen werden soll.

Fettwiesen und Fettweiden finden sich im nördlichen Planungsraum. Eine Fläche liegt im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles und ist durch Nutzung als Pferdekoppel erheblich beeinträchtigt.

Im westlichen Plangebiet nördlich der Charlottenstraße und nördlich der Straße Schlütersbusch finden sich

Ackerflächen. Hier findet sich außerdem eine große Gartenbrache. Der größte Teil der Brache mit der dort gelegenen Ruine liegt außerhalb des Plangebietes und die am südlichen Rand liegenden Eiche befindet sich auf der Plangebietsgrenze. Die Fläche ist als Wald im Sinne des Forstrechtes zu bewerten.

Des weiteren prägen Gartenflächen das Gebiet, die zum Teil durch überdurchschnittliche Größe und Gliederung mit Gehölzstreifen, Obstbäumen und artenreichen Saumstrukturen gekennzeichnet sind.

Östlich der Straße Charlottenhöhe befinden sich Grabeländer.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Planungsraum eine relativ große Strukturvielfalt mit Wechsel von offenen Landschaftsräumen und Gehölzstreifen vorzufinden ist.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet ist die Art der baulichen Nutzung als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

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

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das überwiegende Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung ein Wohngebiet in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren ausdrücklich Rechnung getragen werden. Damit integriert sich die geplante Siedlungserweiterung in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild, dass überwiegend von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt ist und stellt einen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an dieser Wohnform und entsprechenden Baulandes dar. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren in ca. 30-40% der Fälle vorgenommen (bei 100 Bauanträgen für Einfamilienhäuser, Doppelhäusern, bei Reihenhäusern fast gar nicht, werden in ca. 30 Fällen Einliegerwohnungen beantragt), so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) entsprechend in der Planung berücksichtigt wurden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Der städtebauliche Entwurf und der daraus entwickelte Bebauungsplan orientiert sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich an die bestandsprägende

Bebauungsstruktur und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum.

Insbesondere im Hinblick auf eine verträgliche Höhenentwicklung in dem vorhandenen sensiblen Orts- und Landschaftsraum und unter Berücksichtigung auch der besonderen topographischen Gegebenheit in den unterschiedlichen Plangebietsbereichen wurden unterschiedliche Maßbestimmungsfaktoren für die dritte Dimension (Höhe) gewählt.

Die vorhandene Bebauung ist geprägt von 1-2geschossiger Bauweise. Entlang der Charlottenstraße, des Schlütersbusch und der Worringstraße prägen auch zweigeschossige Gebäude und ein Wechsel von Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung den Siedlungsraum. Der heutige Siedlungsrand ist gegenüber dem Planungsentwurf wesentlich diffuser sowohl in der städtebaulichen als auch in der höhenmäßigen Ausprägung. Die Gebäude Charlottenstraße 61, 63, die den Straßenverlauf der Charlottenstraße prägenden Gebäude An der Windmühle 45 und 58 und im weitem Verlauf der Charlottenstraße die Häuser Nr. 31-35, 23/25, 28, 15-17 haben 2 Vollgeschosse und sind größtenteils Mehrfamilienhäuser mit Dachneigung größer 40° und ausgebauten Dachgeschossen. Der Schlütersbusch ist weitestgehend geprägt von einem einheitlichen Gebäudetyp mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 40°, tlw. auch 42°, das Dachgeschoss ist teilweise mit Dachgauben ausgebaut. Die Gebäude entlang der östlichen Straßenseite der Worringstraße Haus-Nr. 122, 124, 126, 132, 134 sind alle 2 geschossige Gebäude mit Dachneigungen größer 40° und mit Gauben ausgebauten Dachgeschossen. Die Bebauung hat einen eher geschlossenen Charakter. Entlang der westlichen Straßenseite prägen 1-1 1/2geschossige Gebäude mit unterschiedlichster Dachneigung und gestalterischer Ausprägung das Erscheinungsbild.

Die Zielsetzung die neue Bebauung an die bestandsprägenden Strukturen zu orientieren ist nicht per se Grundsatz der Bauleitplanung, eine städtebauliche Entwicklung kann auch die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile bedeuten. Die Planung hat sich aber zum Ziel gesetzt das Orts- und Landschaftsbild sensibel und angepasst fortzuentwickeln, den Stadtteil zu arrondieren und dabei die bestandsprägende Bebauungsstruktur

aufzunehmen und zu ergänzen. Städtebauliche Intention ist dabei eine höhenmäßige Zonierung der neuen Strukturen, die im Gegensatz zum status quo wesentlich deutlicher den künftigen Siedlungsrand mit abnehmenden Gebäudehöhen gegenüber dem innenliegenden Siedlungszusammenhang markieren. Demzufolge wird eine zweigeschossige Bauweise, d.h. 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss als grundsätzlicher Maßstab zur Fortführung und Ausbildung eines Siedlungsgefüges verfolgt und als angepasste Siedlungsergänzung verstanden. Zum Siedlungsrand wird eine 1 ½ geschossige Bebauung durch unterschiedliche Festsetzungsformen angestrebt. Damit soll zum einen der Übergang zur Landschaft markiert werden wie auch die Blickbeziehungen in den Landschaftsraum sowie auch von den Ruhrauen auf das Plangebiet berücksichtigt werden. Zielsetzung in diesen Übergangsbereichen ist zur Bergseite ein 1 ½ geschossige Bebauung zuzulassen, die zur Talseite ein max. 2 ½ geschossiges Erscheinungsbild impliziert.

In Abhängigkeit von der Topographie und der städtebaulichen Notwendigkeit wurde eine genaue Höhenentwicklung der baulichen Anlagen untersucht und entweder die Festsetzung von Vollgeschossen vorgenommen oder die Höhe der Gebäude über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in den unterschiedlichen Plangebietsbereichen definiert.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um dem o.g. städtebaulichen Ziel einer an die Umgebung angepassten Höhenentwicklung gerecht zu werden und die topographischen Gegebenheiten stärker zu berücksichtigen, sind in den reinen Wohngebieten WR 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 15 und 19 die maximalen Gebäudehöhen über Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

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

Höhen im WR 4, 8, 9, 12, 13, 15 und 19 zusammenzufassen.

Entlang der Charlottenstraße ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, die sich unmittelbar aus der Nachbarschaft ableitet und das Ziel einer „kräftigeren“ Bebauungssituation entlang dieser Sammelstraße entspricht. Vor diesem Hintergrund ist eine Traufhöhe von 5,40m bzw. 5,50 m festgesetzt worden, die in Verbindung mit der Festsetzung einer GFZ von 0,8 im WR 1, 2 und 5 zur Charlottenstraße 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Kein Vollgeschoss) zulässt; das Untergeschoss kann somit ebenfalls nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden, so dass lediglich talseitig wegen des Geländeversatzes max. ein 3 geschossiges Erscheinungsbild entstehen kann.

Bei der Festlegung der Firsthöhe mit max. 10,60 m bzw. 10,70 m wurde ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35 ° zugrundegelegt bzw. ein Staffelgeschoss mit flachgeneigtem Dach.

In den reinen Wohngebieten WR 4 und 13 sind von dem Bezugspunkt Planstraße (talseitig) entsprechend der o.g. Zielsetzung zur Höhenentwicklung mit einer max. Traufhöhe von 6,30 m bzw. 6,80 m 2 Geschosshöhen möglich. Durch die GFZ von 0.8 sind auch 2 Vollgeschosse zulässig, da das Erdgeschoss aufgrund der Hangsituation bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu werten sein wird, auch wenn bergseitig nur ein Vollgeschoss über Geländeoberkante in Erscheinung treten wird. Die festgesetzte Firsthöhe entspricht einem Satteldach von max. 43°.

In den WR 12, 15 und 19 soll aufgrund der Geländeneigung zur Straße/zum Hang orientiert mit einer max. Traufhöhen von 3,00 m bzw. 3,90 m ein 1 ½-geschossige Bebauung gesichert werden und zur Talseite ein max. 2 ½-geschossiges Erscheinungsbild erzeugt werden können. Die festgesetzte Firsthöhe und die GFZ von 0.8 ermöglicht jedoch je nach Grundstücksgrößen mehr als ein Vollgeschoss, um das Dachgeschoss bzw. das Untergeschoss entsprechend nutzen zu können. Die Traufhöhe sichert aber das gewünschte Bild eines eingeschossigen Gebäudes, das 2. Geschoss entsteht nur rechnerisch, wenn das Dachgeschoss durch Gauben etc. ausgebaut wird, nicht aber optisch durch ein zusätzliches Geschoss.

In den WR 7, 8 und 9 sind aufgrund der Lage zum Siedlungsrand städtebaulich 2 Vollgeschosse vertretbar, dementsprechend sind die max. Traufhöhen mit 5,60 m bzw. 6,80 m auf 2 Geschosshöhen ausgerichtet. Die Höhenentwicklung des natürlichen Geländes lassen hier keine Untergeschossnutzungen zu, allerdings soll durch die Festlegung der Firsthöhen mit max. 10,00 m bzw. 11,20 m die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude kontrolliert werden, die ausgerichtet sind auf ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35 ° bzw. ein Staffelgeschoss mit flachgeneigtem Pultdach.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

Der B-Plan trifft die Festsetzung, dass die nach BauNVO möglichen Überschreitungen der GRZ bis zu 50% durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig sind in den Wohngebieten WR 3, 6, 12, 13, 15 und 19, die an die freie Landschaft angrenzen. Diese Festsetzung trägt der exponierten Stadtrandlage Rechnung und unterstützt die Zielsetzung, das Gebiet in die Siedlungs- und Landschaftsstruktur zu integrieren und eine aufgelockerte Bebauung und abnehmende Grundstücksausnutzung zum Landschaftsraum zu forcieren.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die o.g. Zielsetzung eines max. 2 ½ geschossigen Erscheinungsbildes zu wahren im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind in den reinen Wohngebieten WR 3, 6 und 11 max. I Vollgeschoss zulässig. Damit ist trotz erheblicher Geländeunterschiede sichergestellt, dass weder im Dachgeschoss noch im Untergeschoss ein Vollgeschoss entstehen darf und max. zur Talseite das Untergeschoss als nicht Vollgeschoss in Erscheinung treten kann.

In den reinen Wohngebieten WR 10, 14, 16, 17, 18, 20 und 21 sind zur Wahrung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung eine Festsetzung von max. II Vollgeschossen ausreichend. Zum einen erfordern die topographischen Gegebenheiten, die in Teilbereichen nur durch geringe Höhenentwicklungen gekennzeichnet sind, hier keine weitergehenden Festsetzungen, zum anderen sind die Baufelder quer zu den Höhenlinien entwickelt, so dass kein Versatz im Gebäude im Masse einer Geschossebene zu erwarten ist. Mit der Einschränkung der Dachneigung für Sattel- und Pultdächer auf max. 35° soll die Gesamtgebäudehöhe reglementiert werden, um die Zielsetzung einer angepassten Bebauung und einer abgestimmten Höhenentwicklung der neuen Siedlungssilhouette gerecht zu werden.

1.2.4 Zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit Ausnahme der reinen Wohngebiete WR 3, 6 und 11 im gesamten Plangebiet gem. § 20 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Damit wird insbesondere in Ergänzung der festgesetzten Höhen der baulichen Anlage die Zulässigkeit der Vollgeschosse in Verbindung mit der Ausnutzung der GRZ reglementiert und entspricht der o.g. städtebaulichen Zielsetzung.

1.2.5 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21 BauNVO)

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundstücksnutzung hinsichtlich der GRZ-Berechnung, insbesondere bei der vorgesehenen verdichteten Reihenhausbauung in den reinen Wohngebieten WR 7, 16, 17, 20 im Innenbereich des Plangebietes, ist festgesetzt, dass gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO bei der

Ermittlung der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.

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

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der städtebaulichen Struktur der Umgebung angepasst, sind Einzel- bzw. Doppelhäuser bzw. Hausgruppen festgesetzt in offener Bauweise.

Zum offenen Landschaftsraum hin überwiegen die Einzel- und Doppelhäuser, während im Siedlungsinernen auch Hausgruppen zulässig sind, die aber durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen keine geschlossene Zeilenbebauung mit Riegelwirkung ermöglicht, sondern kleinere Gruppen mit bis zu maximal 6 Gebäuden. Entlang der Charlottenstraße sind 4 Mehrfamilienhäuser zulässig, im WR2 und WR5 als Einzelhäuser, im WR1 als Doppelhaus, also ohne seitlichen Grenzabstand.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im B-Plan durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Baukörpertiefe wird überwiegend auf 14,00 m begrenzt. Für den Geschosswohnungsbau sind Tiefen bis max. 17,00 m zulässig.

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

1.4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Um die Aufenthaltsqualität der Freiflächen nicht durch untergeordnete Nebenanlagen zu gefährden und eine weitere Versiegelung des Plangebietes zu vermeiden, setzt der B-Plan fest, dass gem. § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung beruht auch auf Sicherheitsanforderungen in Bezug auf den angrenzenden Wald nördlich der Straße Schlütersbusch. Aus

forstrechtlichen Bestimmungen wird im vorliegenden B-Plan ein Mindestabstand der Gebäude von 15 m zur Eiche am Nordrand des Plangebietes gefordert.

1.4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsstellplätzen und Tiefgaragen getroffen worden.

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung sind Gemeinschaftsanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB für Gemeinschaftsstellplätze, -garagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.3 Gemeinschaftsanlagen

Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen (A), (B), (C), (D) und (E) sind den mit (A), (B), (C), (D) und (E) gekennzeichneten Bauflächen der reinen Wohngebiete WR 7, 16, 17, 18 und 20 zugeordnet, da für die in diesem Baugebiet vorgesehenen Reihenhäuser ein Teil der erforderlichen Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht wird .

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

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit Anbindung an die Charlottenstraße, die Worringstraße und die Straße Schlütersbusch gesichert.

Auf der nördlichen Straßenseite der Charlottenstraße im Bereich des westlichen Plangebietes fehlt ein durchgängiger Gehweg, die geplante Vergrößerung des Straßenquerschnitts der Charlottenstraße zwischen Hs.-Nr. 40 und Hs.-Nr. 70 ist im Bebauungsplan mit einer Erweiterung der Verkehrsfläche gesichert, die einen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m und Längsparkplätzen mit einer Breite von 2,00 m berücksichtigt. Durch die

Einrichtung von Parkplätzen soll o.g. Empfehlung, die Behinderungen durch den ruhenden Verkehr zu beseitigen, adäquat und wirkungsvoll umgesetzt werden.

Die erstellte, in Punkt IV.2 erläuterte Verkehrsuntersuchung empfiehlt weiterhin, für den Straßenabschnitt der Charlottenstraße zwischen der Straße An der Windmühle und Am Sonnenhang ein Halteverbot einzurichten. Durch den dadurch wiederhergestellten bzw. sicherzustellenden größeren Straßenquerschnitt (A S2) würde die prognostizierte Verkehrsmenge wieder verträglich.

Die Anbindung der 3 Siedlungseinheiten erfolgt dezentral über unabhängige Stichstraßen, die zum überwiegenden Teil als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, um die besondere Charakteristik des geplanten Quartiers mit einer hohen Aufenthalts- und Wohnqualität zu sichern.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den einzelnen Baugebieten ausreichend öffentliche Parkplätze für Besucher festgesetzt:

Im westlichem Plangebiet sind an der neuen Planstraße 6 Plätze festgesetzt, im mittleren Bereich an der Charlottenhöhe 6 Plätze und am Schlütersbusch 8 Plätze, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / öffentliche Parkfläche festgesetzt sind. Im östlichen Plangebiet wurde die Haupteerschließungsachse mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt zum Anlegen von Längsparkplätzen (ca. 19 Stück).

An der Charlottenstraße werden im Bereich des Straßenausbaus weitere 15 Plätze erstellt, von denen die 5 vor dem geplanten Geschosswohnungsbau gelegenen Plätze dem neuen Baugebiet als Besucherstellplätze zugerechnet werden.

Auch unter Berücksichtigung eines Anteils von Einliegerwohnungen von 30% bei Einfamilienhäusern ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von einem Parkplatz je vier Wohneinheiten.

Weitere im B-Plan nicht abgegrenzte Parkplätze sind innerhalb der Ausführungsplanung in den Verkehrsflächen zu integrieren.

Zur fußläufigen Durchquerung und Anbindung des Plangebietes an das Umfeld sind einige Fußwegeverbindungen in den Baugebieten geplant. Der B-Plan setzt daher an verschiedenen Stellen öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrbereich fest.

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

Die Erschließung der Wohngebäude am Ende der Stichstraßen wird mit einer Ausnahme im Bereich der Zuwegung zum öffentlichen Spielplatz nicht Bestandteil des öffentlichen Straßennetzes. Der B-Plan setzt deshalb Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger fest. Die erforderlichen Leitungsrechte sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Damit wird u.a. den Befürchtungen Rechnung getragen, dass eine Siedlungserweiterung per se schon geplant sei und mit der öffentlichen Erschließung auch leichter zu realisieren sei.

Das östliche Baugebiet, das über die Worringstraße erschlossen wird, erhält zur Straße Schlütersbusch keine Durchfahrt, um Durchgangs- und Schleichverkehre zu vermeiden. Für die Allgemeinheit ist ein Gehrecht festgesetzt, eine Ausnahme vom Durchfahrtsverbot wird für Rettungsfahrzeuge gestattet sowie ein Leitungsrecht gesichert.

Zur Anbindung des Plangebietes an das Umfeld sind insbesondere im mittleren Plangebietsbereich (Charlottenhöhe) Fußwegeverbindungen in den Baugebieten geplant. Der B-Plan setzt daher Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit fest.

Zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete sind an verschiedenen Stellen im Plangebiet Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erforderlich, da sie nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Im westlichen Plangebiet liegt eine Belastungsfläche von der geplanten Straße aus nach Norden zum Charlottenweg. Im mittleren Plangebiet ist ein Leitungsrecht von der Charlottenhöhe durch das Baugebiet zur neuen Planstraße am Schlütersbusch

notwendig sowie zu den nördlich der Verkehrsfläche liegenden Baugebieten. Im östlichen Planbereich sind zwei Belastungsflächen in der großen privaten Grünfläche und in der kleinen privaten Grünfläche zur Worringstraße festgesetzt. Außerhalb des Plangebietes ist die Entwässerung des westlichen Plangebietes über einen Kanalneubau im Charlottenweg gesichert. Diesbezüglich ist eine Baulast zur Entwässerung dieser Grundstücke eingetragen.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gemäß Flächennutzungsplan und Spielplatzentwicklungsplan ist im Plangebiet ein Spielbereich Typ A mit einer Bruttospielfläche von 3000 qm vorgesehen. Östlich der Straße Charlottenhöhe ist daher auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, in der ein Spielplatz Typ A mit einer Bruttogröße von 2.000 m² angelegt werden soll. Das Defizit aufgrund der geringeren Größe des geplanten Spielbereiches wird durch Erweiterung des vorhandenen C-Spielbereiches im Worringsiepen ausgeglichen. Da durch das geplante Wohngebiet das Defizit an Spielbereichen in Burgaltendorf erhöht wird, werden die Investoren an den Kosten für die Herstellung der Spielbereiche anteilig beteiligt. Die Übernahme der Kosten ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt Essen geregelt.

Zwischen den beiden östlichen Bebauungskomplexen ist ein Freiraum geplant, der eine Verbindung zwischen der Obstwiesenbrache und den großzügigen privaten Gartenflächen des Bestandes herstellt. Diese Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt.

Die Fläche nördlich der in die Worringstraße mündenden Planstraße ist als offene Grünfläche mit Wiese und einzelnen Gehölzgruppen zu gestalten. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölzgruppen anzulegen, sie dürfen einen Flächenanteil von 15 % nicht unter- und einen Flächenanteil von 40 % nicht überschreiten. Innerhalb dieser Grünfläche sind Zäune und sonstige Einfriedungen unzulässig. Zur

Ausbildung eines „grünen Fingers“ sind die Gehölzgruppen hauptsächlich in der Mitte der Grünfläche zu konzentrieren. Die Ausführungsplanung ist mit Grün und Gruga Essen (ehem. Grünflächenamt) abzustimmen. Bei Anpflanzungen ist der Schutzstreifen der Versorgungsleitungen zu beachten. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten.

Für den Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils ist in Abstimmung mit der ULB und dem Träger der Landschaftsplanung die nachrichtliche Übernahme in Kombination mit der Festsetzung private Grünfläche erfolgt, um den Schutzstatus ausreichend zu sichern. Die Fläche ist nicht in der Ausgleichsflächenbilanzierung zum Bebauungsplan enthalten, da die Bepflanzung und Ergänzung der Obstwiese durch den Träger der Landschaftsplanung erfolgt und außerhalb des Planverfahrens mit dem Eigentümer vertraglich geregelt wird.

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche südlich der in die Worringstraße mündenden Planstraße ist als offene Grünfläche mit Wiese und einzelnen Gehölzgruppen zu gestalten.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölzgruppen anzulegen, sie dürfen einen Flächenanteil von 15 % nicht unter- und einen Flächenanteil von 40 % nicht überschreiten. Parallel der Planstraße sind zur Ergänzung der Straßenraumbepflanzung mindestens drei großkronige und bodenständige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Innerhalb dieser Grünfläche sind Zäune und sonstige Einfriedungen unzulässig. Zur Ausbildung eines „grünen Fingers“ sind die Gehölzgruppen hauptsächlich in der Mitte der Grünfläche zu konzentrieren. Die Ausführungsplanung ist mit Grün und Gruga Essen abzustimmen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist die Fläche zwischen der geplanten Bebauung und der Worringstraße, in der sich die als zu erhaltend festgesetzte Buche befindet, als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einem

mindestens einen Meter breiten Streifen längs der Worringsstraße eine Anpflanzung mit bodenständigen Sträuchern (keine Koniferen) in Form einer frei wachsenden Hecke zu realisieren. Vorhandener Baumbestand ist dabei einzubeziehen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Aufgrund der Nähe der Bebauung ist eine Festsetzung als Wald nicht möglich. Diese Pflanzfestsetzung soll zur Gestaltung eines durchgehenden Waldrandes nördlich des Siedlungsbereiches beitragen und den Beginn der freien Landschaft markieren.

Die darüber hinaus im gesamten Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen ohne weitere Begrünungsfestsetzungen sollen die vorhandenen Nutzungsstrukturen (Gärten) bestätigen bzw. sinnvoll ergänzen. Ihre Funktion ist die im Plangebiet und seiner Umgebung typischen großen Gartenbereiche als markantes Erscheinungsbild zu erhalten und fortzusetzen. So z.B. im Bereich der geplanten Bebauung nördlich Schlütersbusch: hier verbleibt zwischen der Gartenbrache und der Belastungsfläche zur Erschließung des Baugebietes WR 12 eine kleine Freifläche, die als private Grünfläche festgesetzt ist.

Im mittleren Planbereich ist die Fläche nordöstlich der Gebäude Charlottenhöhe 17/19 bis zur geplanten Bebauung, die über die Straße Schlütersbusch erschlossen wird, einschließlich der vorhandenen Bebauung Charlottenhöhe 24 als private Grünfläche festgesetzt. Städtebauliche Intention des Bebauungsplanes ist die landschaftsverträgliche Siedlungsergänzung mit der Ausbildung eines eindeutigen Siedlungsrandes, der zukünftig und insbesondere langfristig den Übergang von Siedlungsbereich und freier Landschaft in diesem Bereich des Stadtteils Burgaltendorf städtebaulich definiert und prägt. Die städtebauliche Figur, die Gebäudestellung, die Ausrichtung der Gärten, die Erschließung etc. der geplanten Bebauung an der Charlottenhöhe orientiert sich an diesem Gedanken und formt eine Randbebauung aus, die eine weitergehende Siedlungsentwicklung eindeutig ausschließen möchte. Die bestehenden Gebäude an der Charlottenhöhe haben keine Anbindung an den bestehenden Siedlungszusammenhang sie stellen einen Siedlungssplitter dar, der ohne einen entsprechenden

umfangreichen Eingriff in den Landschaftsraum kaum konzeptionell zu integrieren ist. Vor diesem Hintergrund genießen die Gebäude Charlottenhöhe 7 und 24 Bestandsschutz, damit besteht die Berechtigung, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen und die zur Erhaltung notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Der Bereich zwischen der geplanten Bebauung des WR 6 und der nordöstlichen Verfahrensbereichsgrenze soll einer geordneten und gegliederten Grün- und Freiraumentwicklung Rechnung tragen: Von nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) über private Grünflächen, die dem o.g. städtebaulichen Prinzip folgen, einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz bis zur vorhandenen und festgesetzten Waldfläche.

1.6.2 Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Nördlich der Spielplatzfläche ist die angrenzende Gartenbrache bis zur Plangebietsgrenze als Wald festgesetzt und somit im Bestand bestätigt.

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

Für offene Stellplätze sowie deren Zufahrten und Wege sind ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden. Vorzugsweise sind Befestigungen mit Grünanteilen zu realisieren.

Auch diese Festsetzung dient neben der gestalterischen Zielsetzungen dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermindern.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Maßnahmen im unmittelbaren Plangebietsumfeld bzw. den angrenzenden Flächen zum Verfahrensgebiet ausgeglichen, die über städtebauliche Verträge und Baulasteneintragungen zwischen der Stadt Essen und den Investoren/Eigentümern verbindlich geregelt sind.

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

Die an der Worringstraße gelegene Buche und die Eiche im Bereich der Gartenbrache nördlich der Straße Schlütersbusch gelten als besonders schützenswert und sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Zum Schutz der gehölzbestandenen Böschung entlang des Charlottenweges ist diese als zu erhaltend festgesetzt.

Um die neuen Bauflächen in die Landschaft einzubinden und eine deutliche Siedlungsgrenze zu markieren, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Zur Eingrünung des neuen Siedlungsrandes wird bei den Baugrundstücken WR 2, 3, 11, 12, 13, 15, 19 das Anpflanzen einer Hecke aus bodenständigen Sträuchern (keine Koniferen) in mindestens 1 Meter Breite entlang der Grundstücksgrenze, die an die freie Landschaft angrenzen, festgesetzt. Begleitende Maschendrahtzäune bis 1,2 Meter Höhe können zugelassen werden. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Auf diese Anpflanzung kann für die Wohngebiete WR 5 und 6 verzichtet werden, da private Gärten unmittelbar angrenzen und eine Abschirmung zu diesen Flächen nicht sinnvoll ist.

Die zwischen dem Geschützten Landschaftsbestandteil und den Baufeldern WR 15 und WR 18 gelegenen Teilflächen der festgesetzten Grünfläche sind zur Eingrünung des neuen Siedlungsrandes und zum Schutz des geschützten Landschaftsbestandteils gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB flächig mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind die Dächer von Garagen (mit Ausnahme der bestehenden Garagen) unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von 10 cm fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Die Maßnahme dient ebenfalls dazu, die neuen Bauflächen in die Landschaft einzubinden.

Der Pflanzung von Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kommt eine raumgliedernde Funktion für das Orts- und Landschaftsbild zu und dient der Aufenthaltsqualität des künftigen Siedlungsbereiches. Innerhalb der öffentlichen

Verkehrsflächen sind mindestens 10 Straßenbäume zu pflanzen. Die Maßnahme wird in der Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahmen mit den Fachämtern konkretisiert und detailliert festgelegt.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

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

Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Festsetzungen stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

2.1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 Nr. 1 Bau O NRW)

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig, damit soll verhindert werden, dass die o.g. Zielsetzung zum Erscheinungsbild der Gebäudehöhen und deren Geschossigkeit nicht durch entsprechende Dachformen scheinbar simuliert bzw. konterkariert werden. Um einen gewissen Formenrahmen und an den Bestand angepasste Dachgestaltungen zu verfolgen sind lediglich Pult- bzw. Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von maximal 35° bzw. 43°. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Die Begrenzung der Dachneigung gewährleistet neben einer geordneten Höhenentwicklung ebenso ein Einfügen der Dachformen in die Umgebung. In den Wohngebieten, die zum Hang hin lediglich eingeschossig und zur Talseite zweigeschossig in Erscheinung treten sollen, wird ein Satteldach mit einer Neigung von max. 43 ° festgesetzt (WR 3, 4, 6, 11, 12, 13, 15, 19). Dadurch kann die notwendige Wohnfläche auch im Obergeschoss realisiert werden. Der Dachausbau durch Gauben wird eingeschränkt, um eine ansprechende Gestaltung der Dachflächen zu gewährleisten. In den übrigen Wohngebieten, in denen eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, werden Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 35 ° festgesetzt. Dies sichert neben der begrenzten Höhenentwicklung auch, dass die äußere Erscheinung der Gebäude in diesem Gebiet nicht zu massiv wirkt.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,5 m Abstand einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen.

Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden.

Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

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

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

Die Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

3. Kennzeichnungen

3.1 Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.

Im Rahmen des Gutachtens 'Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsbohrarbeiten' vom April 2000 wurde zur Klärung des Gefährdungsumfanges aus tagesnahen bergbaulichen Aktivitäten mit Hilfe eines Such- und Erkundungsbohrprogrammes die genaue Lage der Flöze erkundet.

Dabei konnte die Standsicherheit eines Teiles der Flöze bereits nachgewiesen werden. Für die übrigen Teilflächen sind Tagesbruch-, Senkungs- / Setzungsgefährdungen der Geländeoberfläche gegeben, die durch Verfüll- bzw. Einpressmaßnahmen für eine geplante Bebauung zu sichern sind.

Diese ermittelten Bereiche sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen. Ggf. sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Landschaftsschutz

Eine Teilfläche des geschützten Landschaftsbestandteils "Obstwiese an der Worringstraße" (3.8.10) ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. Hinweise

5.1 Städtebauliche Verträge

Folgende Regelungen bedürfen einer öffentlich-rechtlichen Sicherung:

1. Erschließung

Die Stadt wird nach § 124 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen i. R. von Erschließungsverträgen auf die Investoren übertragen. Die Investoren werden sich verpflichten, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Auch die Herstellung der Parkplätze und des Gehweges an der Charlottenstraße sollen auf die Investoren übertragen werden. An der Worringstraße wird zur Anbindung des neuen Wohngebietes der Gehweg ausgebaut von der Einmündung der neuen Erschließungsstraße bis zum vorhandenen Gehweg, der in Höhe des Hauses Worringstraße 69 endet. In der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen im Bereich der erhaltenen Eiche im mittleren Planbereich sind Maßnahmen zum Wurzelschutz vorzunehmen und mit Grün und Gruga Essen abzustimmen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die festgesetzten Straßenbäume sind ebenfalls abzustimmen und in der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Die Herstellung durch die Investoren und die Übernahme der Entwässerungsanlagen durch die Stadtwerke ist in Abstimmung mit den Stadtwerken vertraglich zu regeln. Für die Kanaltrasse im Bereich des Charlottenweges ist zur Entwässerung des westlichen Plangebietes eine Baulasteintragung auf diesem Grundstück erfolgt.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen.

I. R. von städtebaulichen Verträgen haben sich die Investoren zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und des Waldersatzes auf den unter Punkt VII (Umweltbericht) genannten Flächen verpflichtet.

Auch hier sichern Baulasteintragungen die Maßnahmen auf Dauer.

3. Spielbereich

Auf die Anlage eines Spielbereiches Typ C im Plangebiet soll wegen des geplanten Spielplatzes Typ A verzichtet werden. Aufgrund der geringeren Größe dieses Spielbereiches als es der Flächennutzungsplan und der Spielplatzentwicklungsplan vorsehen, soll an anderer Stelle im Ortsteil im Worringsiepen der vorhandene Spielbereich ausgebaut werden. Da durch das geplante Wohngebiet das Defizit an Spielbereichen in Burgaltendorf erhöht wird, werden die Investoren an den Kosten anteilig beteiligt. Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten sowie die Grundstücksbereitstellung ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Private Grünfläche

Die Investoren haben sich im Zuge des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, die zur Eingrünung des Siedlungsrandes festgesetzten Hecken entlang der zum Landschaftsraum liegenden Grundstücksgrenzen der WR 2, 3, 12, 13, 15, 16 zu pflanzen sowie sämtliche Maßnahmen auf den Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen herzustellen. Für die genannten Grünflächen sind Ausführungsplanungen zu erstellen und mit Grün und Gruga Essen abzustimmen.

5.2 Städtische Satzungen

5.2.1 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.Juli 2001" (Amtsblatt Nr.28 der Stadt Essen vom 13. Juli 2001).

5.2.2 Spielplatzsatzung

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

5.3 Gutachten

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

- Geplante Bebauung an der Charlottenstraße / Worringstraße in Essen-Burgaltendorf, Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich-geotechnischen Erkundungsbohrarbeiten, Deutsche Montan Technologie GmbH, Essen vom 03. April 2000
- Baugrundvorerkundung mit Versickerungsuntersuchung, Dipl.-Ing. J. U. Kügler, Essen vom 25. Oktober 2000
- Bodenuntersuchung zur Regenwasserversickerung, Dipl.-Ing. J. U. Kügler, vom 13. Dezember 2001
- Verkehrsuntersuchung Charlottenstraße / Worringstraße / Schlütersbusch, Stadt Essen, Stadtamt 66/Tiefbauamt vom 07. Oktober 1999
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbüro Essen vom 15.07.2002
- Landschaftsökologische Untersuchung, Dipl. Ing. Winter, Dezember 1992
- Stellungnahme vom 03.06.02 ergänzt am 25.07.02 zum Einfluss der Bebauung auf den Wasserhaushalt, Dipl.-Ing. J. U. Kügler

5.4 Umgang mit Bodendenkmälern

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

5.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerung des Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen ist in die Kanalisation einzuleiten.

5.6 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushub ist zu verhindern.

5.7 Kampfmittel

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

5.8 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes Essen-Burgaltendorf/Horst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzbestimmungen für Bauvorhaben in Einzugsgebieten der öffentlichen Trinkwassergewinnung zu berücksichtigen sind.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet		7,42 ha
Reines Wohngebiet (WR)		5,63 ha
Öffentliche Verkehrsflächen		0,88 ha
Private Grünflächen		0,68 ha
Wald		0,03 ha
Öffentliche (Kinderspielplatz)	Grünfläche	0,20 ha

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

In einem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Gebiet am Rande des Stadtteils Burgaltendorf ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 120 Wohngebäuden in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und ca. 4 Mehrfamilienhäusern vorgesehen, gegliedert in vier klar abgegrenzten Einheiten mit dezentraler Erschließung.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,42 ha.

Es sind im wesentlichen die Festsetzungen „Reines Wohngebiet“, „Private Grünfläche“, „Öffentliche Grünfläche“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit den Ausnutzungswerten GRZ 0,4 und GFZ 0,8 vorgesehen.

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

Der Planungsraum liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Burgaltendorf in unmittelbarer Randlage zum Ruhrtal.

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen gekennzeichnet: Flächen nördlich der Charlottenstraße und nördlich der Straße Schlütersbusch werden ackerbaulich genutzt. Dort befindet sich in Insellage eine Gartenbrache, die als Wald i. S. des Forstrechtes anzusehen ist. Östlich der Straße Charlottenhöhe sind Flächen als Grabeland genutzt. Eine brachgefallene Obstwiese prägt den Bereich westlich der Worringstraße im Anschluss an den Wohngebäudebestand.

Ein Gehölzstreifen stockt auf der Straßenböschung südlich des Charlottenweges auf einer steilen Böschung.

Starkes Gefälle Richtung Norden bzw. Nordosten kennzeichnet das Gebiet. Der höchste Geländepunkt liegt bei ca. 135 m ü.NN am westlichen Rand, die tiefsten Lagen befinden sich bei ca. 96 m ü.NN am östlichen Rand des Plangebietes.

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

3.1 Schutzgut Mensch

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

Es liegen keine Beeinträchtigungen durch Lärm, Schadstoffimmissionen vor. Siehe auch Schutzgut Luft.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Biotope

Der Planungsraum ist durch vier Biotoptypen (Acker, Grünland, Obstwiesenbrache und Grabeländer) geprägt, die durch kleinere Gehölzflächen sowie angrenzende Wälder gegliedert werden.

Im westlichen und mittleren Plangebiet nördlich der Charlottenstraße und nördlich der Straße Schlütersbusch befinden sich Ackerflächen. Hier findet sich außerdem eine große Gartenbrache. Der größte Teil der Brache mit der dort gelegenen Ruine befinden sich außerhalb des Plangebietes. Diese Fläche ist Wald im Sinne des Forstrechtes. Durch die heranrückende Bebauung ist für einen Teilbereich, der die 15m Abstandsfläche zum vorhandenen Wald unterschreitet, der Wald umzuwandeln und Ersatz zu schaffen.

An der Worringstraße befindet sich eine Obstwiesenbrache, die im nördlichen Teil als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan festgesetzt ist und nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf übernommen wird. Sie ist aufgrund mangelnder Pflege und Nutzung durch Pferdehaltung massiv geschädigt. Ein Teil der Obstwiese, die nicht im geschützten Landschaftsbestandteil liegt, wird durch die Planung in Anspruch genommen.

Des weiteren prägen Gartenflächen das Gebiet, die zum Teil durch überdurchschnittliche Größe und Gliederung mit Gehölzstreifen, Obstbäumen und artenreichen Saumstrukturen gekennzeichnet sind.

Östlich der Straße Charlottenhöhe befinden sich Grabeländer.

Östlich der Worringstraße und nördlich der Obstwiese befinden sich zwei Mischwaldbereiche. Gebüschflächen finden sich im Umfeld der Obstwiesenbrache. Diese haben vor allem eine Bedeutung für die Gliederung der Landschaft und als Abschirmung der Brache von den umgebenden Nutzungen.

Ein Gehölzstreifen stockt auf der Straßenböschung südlich des Charlottenweges auf einer steilen Böschung. Zahlreiche Einzelbäume finden sich im Plangebiet. In der Waldfläche an der Worringstraße befindet sich eine besonders schützenswerte Buche. In der Gartenbrache nördlich der Straße Schlütersbusch steht eine Eiche, die absehbar als Naturdenkmal ausgewiesen werden soll.

Durch die heranrückende Bebauung ist für die Waldflächen an der Worringstraße, die die 15m Abstandsfläche zum vorhandenen Wald unterschreiten, der Wald umzuwandeln und Ersatz zu schaffen.

Fettwiesen und Fettweiden finden sich im nördlichen Planungsraum. Dabei ist im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles eine Fläche durch Nutzung als Pferdekoppel erheblich beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Planungsraum eine relativ große Strukturvielfalt mit Wechsel von offenen Landschaftsräumen und Gehölzstreifen vorzufinden ist.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Eingriffe:

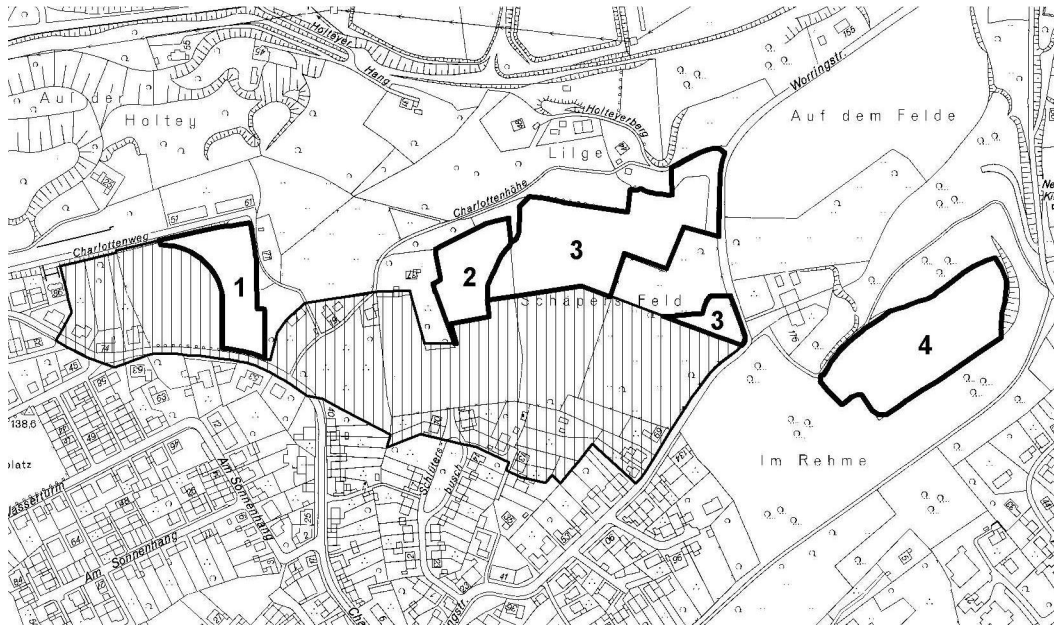
- Verlust von Acker, Grünland und Brachflächen, die eine geringe bis mittlere Wertigkeit haben
- Bebauung der Obstwiesenbrache als schwersten Eingriff in die Biotopstruktur, die allerdings einer massiven Vorschädigung unterliegt
- Verlust von Waldflächen, die aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung umgewandelt werden müssen im Sinne des Forstrechtes
- Verlust von Gehölzen
- Lebensraumverlust für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten
- Verringerung der Freiraumqualität durch Biotopverlust
- Veränderung des Landschaftsbildes und der Geländeform

Insgesamt gesehen ergeben sich für diese Schutzgüter erhebliche Beeinträchtigungen.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

- Erhalt der besonders wertvollen Vegetationselemente, insbesondere Einzelbäume
- Ausweisung von Grünflächen und Begrünungs- bzw. Anpflanzungsmaßnahmen
- Begrünung von Garagendächern
- Bildung eines Siedlungsrandes durch Einfriedung der Baugrundstücke zur freien Landschaft mit Hecken
- Kompensationsmaßnahmen und Waldersatz auf unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Flächen

Das Kompensationskonzept des Landschaftspflegerischen Begleitplans sieht vier Maßnahmenkomplexe vor:



Kompensationsfläche 1: Talanfangsmulde westlich Charlottenhöhe

Die derzeit als Acker genutzte, ca. 6.000 m² große Fläche wird in Zukunft aufgrund der geringeren Größe und den ungünstigen Gefälleverhältnissen nur eine geringe Attraktivität für eine landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Investors, der Pächter ist durch diese Maßnahme nicht existenzgefährdet.

Da über diese Fläche hinweg weitreichende Blickbeziehungen bestehen, soll eine extensiv gepflegte Grünfläche entwickelt werden. Zur landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes sind mehrere kleine Gehölzgruppen anzupflanzen, die die für die Privatgrundstücke festgesetzten Heckenpflanzungen ergänzen.

Die extensive Nutzung wird durch Aufnahme entsprechender Regelungen in dem städtebaulichen Vertrag Regelungen gesichert, und auf eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr festlegen. Aufgrund der geringen Flächengröße soll eine Beweidung mit Großvieh (Pferde, Rinder) ausgeschlossen werden.

Kompensationsfläche 2: Teile der Ackerfläche östlich der Gartenbrache

Für die Fläche ist eine Waldentwicklung auf ca. 0,5 ha vorgesehen, durch die die ökologische Leistungsfähigkeit der Gartenbrache, die bereits Wald im Sinne des Forstrechtes ist, ergänzt wird.

Art und Umfang der vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die Regelung von Schutzmaßnahmen (Wildschutzzaun) sind im Rahmen von städtebaulichen Verträgen in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde festgelegt. Vorgesehen ist, die Fläche bei Überarbeitung des Landschaftsplanes als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Die Fläche befindet sich im Privateigentum, die Verfügbarkeit zur Kompensation ist durch den Vertrag und Baulasten gesichert. Der Pächter ist durch diese Maßnahme nicht existenzgefährdet.

Kompensationsfläche 3: Grünlandfläche westlich Worringstraße

Die bestehende Grünlandfläche sowie die verbleibenden Teile der Ackerfläche (vgl. Kompensationsfläche 2) sind als Obstwiese mit einer extensiven Pflege des Grünlandes anzulegen. Eine Obstwiese kann als ein landschaftsraumtypischer, aber stark im Rückgang begriffener Biotoptyp aufgefasst werden, der am konkreten Standort bereits in der Vergangenheit ausgebildet war und insoweit historische Nutzungsmuster aufnimmt. Durch die gestaffelte Stellung von Obstbäumen soll ein transparenter Übergang von Siedlung und Landschaft entstehen, der durch einzelne Laubgehölzinseln in Nähe der Gärten ergänzt wird, ohne dass die Siedlungsflächen durch die Abpflanzungen "unsichtbar" gemacht werden sollten.

Vorgesehen ist, die straßennahen östlichen Teilflächen (insbesondere eine vorhandene Lagerfläche) als durchgehender Waldrand auszubilden, wohingegen die westlichen Teilflächen in die Nutzung als Obstwiese einbezogen werden. Im Bereich der Lagerfläche sind die Ablagerungen von Bauschutt, Fahrzeugen und Geräten zu beseitigen und die Bodenverdichtung aufzuheben. Zur

Bodenverbesserung soll Mutterboden aus dem Plangebiet verwendet werden.

Die Maßnahme dient dem Ersatz der bestehenden Obstwiese, die durch mangelnde Pflege und sonstige Beeinträchtigungen bereits geschädigt ist und in Zukunft zu einem erheblichen Teil verloren gehen wird und ist zudem in Zusammenhang mit den im weiteren Umfeld noch vorhandenen Obstwiesen zu beurteilen: es erfolgt eine funktionsgleiche Kompensation des Eingriffs im unmittelbaren Umfeld. Details der Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Vorgesehen ist, die Fläche bei Überarbeitung des Landschaftsplanes als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.

Kompensationsfläche 4: Ackerfläche östlich Worringstraße

Es handelt sich um eine ca. 1,5 ha große, von Wald umschlossene Ackerfläche, für die eine Aufforstung vorgeschlagen wird. Die Waldentwicklung sollte nach Möglichkeit durch Naturverjüngung erfolgen, die durch Initialpflanzungen unterstützt wird. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Investors, der Pächter ist durch diese Maßnahme nicht existenzgefährdet.

Die Maßnahmen sind in städtebaulichen Verträgen festgelegt und mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung sind auf den Grundstücken Baulasten eingetragen.

Die geplanten Waldentwicklungen sind zum Teil auch als Ersatz im Sinne des Forstrechtes für planungsbedingte Waldumwandlungen zu werten.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Verminderung und den aufgeführten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.

3.2.2 Schutzflächen

Der geschützte Landschaftsbestandteil "Obstwiese an der Worringstraße" (Nr. 3.8.10) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und wird von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Diese Fläche ist nicht in der Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan enthalten, da die Bepflanzung und Ergänzung der Obstwiese durch den Träger der Landschaftsplanung erfolgt und außerhalb des

Planverfahrens mit dem Eigentümer vertraglich geregelt wird.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Grenze des nach Norden anschließenden Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.8 "Landschaftsschutzgebiet Ruhrhang bei Überrauch und Burgaltendorf"; es liegt im Entwicklungsraum „Südostpark, Holteyer Ruhrhang und Siepen“ (Nr.1.2.6) des Landschaftsplanes Essen und verläuft an der Böschungsoberkante des Charlottenweges entlang und überlagert damit geringfügig die geplanten Wohngrundstücke. Da sich diese Abgrenzung lediglich durch Orientierung an den FNP-Darstellungen ergab und nicht landschaftsplanerisch begründet war, sollen diese Flächen bis zum Charlottenweg, durch den in Rede stehenden B-Plan als Baugebiet festgesetzt werden und die Landschaftsschutzgebietsgrenze entsprechend korrigiert werden. Gemäß § 29 (4) LG tritt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

In der Gartenbrache nördlich der Straße Schlütersbusch steht eine Eiche, die absehbar als Naturdenkmal ausgewiesen werden soll.

Die Flächen nördlich einer Linie, die von der Charlottenstraße aus ca. 45 Meter nördlich der vorhandenen Bebauung am Schlütersbusch verläuft, nach Norden verschwenkend bis ca. 50 Meter nördlich der Kurve der Worringstraße liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Landschaftsplanes vom 06.04.1992. Sie gehören zum Entwicklungsraum „Geplante Grünfläche Charlottenhöhe / Holteyerberg“ (Nr. 6.11) mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung der gegenwärtigen Nutzung bis zur Realisierung der Ziele der Bauleitplanung". Vorgesehen ist eine Kleingartenanlage. Der Bebauungsplan steht deshalb auf diesen Flächen im Widerspruch zum Landschaftsplan Essen. Die Zielsetzung Kleingärten zu entwickeln wird aufgrund des geringen Bedarfes nicht weiterverfolgt. Der Belang des allgemeinen Freiflächenschutzes kann gegenüber der Zielsetzung Wohnbaufläche zu entwickeln an dieser Stelle wegen der topographischen Verhältnisse, der Erhaltung wesentlicher Blickbeziehungen und weil der bewaldete Teil des Ruhrhanges nicht beeinträchtigt wird dem Wohnungsbaubelang nachgeordnet werden.

Das Gebiet gehört zur Landschaft der Verwitterungsgebiete im Niederbergisch-Märkischen Hügelland. Im westlichen Bereich reicht es mit dem Ruhrhang unmittelbar an die Landschaft der Ruhraue heran.

D.h., in diesem westlichen Bereich wird die Landschaft der Verwitterungsgebiete durch den Ruhrhang geprägt. Der Ruhrhang wird durch Wald gegliedert und belebt. Dieser Wald wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Außerdem sind die Blickbeziehungen von den Höhen ins Ruhrtal von Bedeutung. Die wichtigste Blickbeziehung an der Charlottenstraße wird freigehalten und es ist beabsichtigt, im Rahmen der Überarbeitung des Landschaftsplans Essen hier Landschaftsschutzgebiet festzusetzen. Im östlichen Teil, wo sich das Gebiet zum Ruhrtal und zum Tal des ehemaligen Altendorfer Bachs (Worringsiepen) leicht geneigt hin öffnet, wird auch diese Charakteristik der noch vorhandenen Landschaft durch die Bebauung nicht beeinträchtigt; es verbleibt eine größere Fläche, die diese Charakteristik weiterhin aufweist. D.h., der Bebauungsplan definiert den Siedlungsrand zwar neu, aber in einer Weise, die der Landschaft gerecht wird.

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen geprägt durch:

- das starke Gefälle nach Norden und die damit verbundenen Blickbeziehungen ins Ruhrtal und zur gegenüberliegenden Ruhrseite. Diese Ausblicke werden im Bereich der Charlottenstraße (Hs.-Nr. 53 - 57) und am nördlichen Rand der Straße Schlütersbusch ermöglicht.
- die Siedlungsrandlage nach Norden, Osten und Westen.
- die zahlreichen Gehölzbestände, die im Wechsel mit offenen Landschaftsstrukturen stehen und dadurch ein Landschaftsbild mit hoher Vielfalt bieten.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Eingriffe:

- Verschieben der vorhandenen Siedlungsgrenze
- Erhebliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes und aufgrund der weitreichenden Sichtbeziehungen mit Wirkung auch teilweise weit über das Plangebiet hinaus

Die wesentlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Erhalt von Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten
- dem Orts- und Landschaftsraum angepasste Baugestaltung durch kleine Gebäudekomplexe, Gebäudetypologie sowie Einpassung der Höhenentwicklung der Bebauung an die topographischen Gegebenheiten
- Einbindung der neuen Bauflächen in die Landschaft durch Einfriedung der Baugrundstücke zur freien Landschaft mit Hecken.
- Grünflächenausweisung und entsprechende Begrünungsmaßnahmen
- Nichtbebauung des Ruhrhanges und Erhaltung einer größeren Fläche des leicht geneigten Hanges zum Altendorfer Bach (Worringsiepen)

3.2.4 Grünflächen und Erholung

Aufgrund der vielfältigen Blickbeziehungen von und zur Ruhr sowie des stark gegliederten Landschaftsbildes tragen die Flächen des Plangebietes und seines unmittelbaren Umfeldes zur Qualität der landschaftsgebundenen Erholung in Natur und Landschaft bei (Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen siehe 3.2.3).

Dagegen hat die Fläche des Plangebietes nur bedingt Qualitäten für die aktive Erholung. Nutzbarkeit und Zugänglichkeit ist nur bedingt gegeben.

Die Fläche hat auch künftig aufgrund der geplanten Wohnnutzung mit zugeordneten Gärten und der Ausweisung eines differenzierten Freiraumsystems vorrangig eine Bedeutung für die wohnumfeldbezogene Erholung der zukünftigen Bewohner. Für die aktive Kurzzeit- und Feierabenderholung der Anwohner umliegender Bereiche hat die Fläche mit Ausnahme des Spielplatzes auch nach der Bebauung nur eine untergeordnete Bedeutung. Durch die Anlage fußläufiger Wegeverbindungen wird jedoch die Anbindung der Siedlungseinheiten untereinander und mit dem vorhandenen Siedlungsgefüge optimiert.

3.3 Schutzgut Boden

Im gesamten Plangebiet haben bergbauliche Aktivitäten stattgefunden, die zu deutlichen Störungen im geologischen Gefüge geführt haben. Die bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten wurden daher in einem gesonderten Gutachten (Abschlussbericht über bergbaulich-geotechnische Erkundungsbohrarbeiten vom 03.04.2000) überprüft.

Danach stehen unter der Geländeoberfläche die Lockermassen des Quartärs an, die aus mehr oder weniger sandigen Schluffen mit wechselnden Tongehalten bestehen. Darunter befindet sich die Oberfläche des Karbons mit den flözführenden Gebirgsschichten. Die Felsgesteinschichten bestehen fast ausschließlich aus Sedimenten, die in mehr oder weniger sandige Schiefertone und in Sandsteine unterteilt sind. Hier sind in unregelmäßigen Abständen Steinkohleflöze von unterschiedlicher Mächtigkeit zwischengelagert.

Für Teilbereiche sind Tagesbruch-, Senkungs- und Setzungsgefährdungen der Geländeoberfläche gegeben. Für diese Bereiche ist eine Kennzeichnung im Plan erfolgt.

Altlasten liegen im Plangebiet nicht vor.

Veränderungen des Bodenaufbaus liegen im Siedlungsbestand, den Grabeländern sowie im Bereich der Obstwiesenbrache an der Worringstraße vor, die zurzeit als Pferdekoppel und Hofplatz genutzt wird.

Durch die Errichtung der Planstraßen sowie neuer Wohngebäude erfolgt ein Eingriff in bzw. der Verlust von natürlichen bzw. Kulturböden. In der direkten Umgebung der Gebäudeflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Verdichtung und Befestigung zu rechnen. Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Flächen und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens. Aufgrund der Nähe des Ruhrhangs ist der ebene bis leicht geneigte Bereich mit natürlichen bzw. Kulturböden relativ klein, so dass die Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Produktion nicht optimal sind.

Die wesentlichen Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten:

- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen etc. und Festsetzung von Grünflächen, somit Erhalt vorhandener Bodenstrukturen
- Anpassung der Bebauung an den vorhandenen Geländeverlauf, somit Vermeidung großflächiger Aufschüttungen und Abgrabungen
- Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sieht die Planung die Verwendung von Oberflächen- und Unterbaumaterialien vor, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.
- Fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915, 18917, 18300
- Verbesserung des Bodens auf den Kompensationsflächen durch Extensivierung

3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes Essen-Burgaltendorf/Horst. Die vorgesehene Wohnbebauung ist in dieser Schutzzone möglich.

Die Versickerungsuntersuchungen (Baugrundvorerkundung vom 25.10.2000, Bodenuntersuchung vom 13.12.2001, ergänzende Stellungnahme zum Einfluss der Bebauung auf den Wasserhaushalt vom 03.06.02 ergänzt am 25.07.02, Dipl.-Ing. J. U. Kügler) kommen zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet sind.

Grundwasser ist erst bei mehr als 2 m unter Flur zu erwarten. Allerdings können bereits ab 4 dm unter Flur leichte bis mittlere Staunässeerscheinungen auftreten.

Durch die Flächenversiegelung erfolgt aufgrund der überwiegenden Ableitung des Niederschlagswasser in die Kanalisation eine Verringerung der Grundwasserneubildung, die allerdings keine planungserheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder gar die Wassergewinnung im Ruhrtal haben werden. Nicht auszuschließen ist die Verringerung von temporären Schichtenwasseraustritte in Randlage zur Ruhrterrasse. Davon sind allerdings keine Flächen mit quelltypischer und schützenswerter Vegetation beziehungsweise Fauna betroffen. Mittelbare Eingriffstatbestände sind daher diesbezüglich auszuschließen.

Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Als wesentliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung innerhalb der Baufelder, Anlage von Grünflächen zentral und im östlichen Plangebiet
- Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sieht die Planung die Verwendung von Oberflächen- und Unterbaumaterialien vor, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

3.5 Schutzgut Luft

Das Plangebiet liegt außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Aufgrund der Nichteinbeziehung des Stadtteils Burgaltendorf in das Messprogramm NRW kann gefolgert werden, dass hier ein Erreichen bzw. Überschreiten von Immissionswerten oder Immissionsleitwerten, die in zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes ergangenen Rechts- oder allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz vor Gesundheitsgefahren festgelegt sind, nicht zu erwarten ist.

Der Wärmeatlas des Energiekonzeptes Essen - Stadt Essen, Amt für Entwicklungsplanung, Statistik, Stadtforschung und Wahlen 1993- weist für diesen Stadtteilbereich 1 lokal wie global betrachtet die wenigsten Emissionen an Staub, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid aller neun Stadtteilbereiche

Burgaltendorfs aus. Hinsichtlich Stickstoffdioxid und Kohlendioxid sind hier sogar die niedrigsten Emissionen zu verzeichnen. Bezüglich des Kohlendioxid-Ausstoßes weist der Stadteilbereich 1 von Burgaltendorf die zweitkleinste globale Emission aller Essener Stadtteilbereiche auf.

Durch das Vorhaben ergibt sich folgender Eingriff:

- Zusätzliche Luftbelastung durch Beheizung der Gebäude sowie in Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe
- Verlust von Flächen mit Funktion in der Produktion von Frisch- und Kaltluft

Zur Vermeidung, Verminderung Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Minderung bodennaher Emissionen durch Umsetzung der neuen Energieeinsparverordnung
- Gute Durchlüftung durch Begrenzung der Gebäudehöhen
- Erhalt/Anlage von Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten

3.6 Schutzgut Klima

Für das Plangebiet ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen das „Stadtrandklima im Freilandklimabereich“ ausgewiesen. Hinsichtlich der charakteristischen Merkmale des Stadtrandklimatops wie z. B. modifiziertes Strahlungsfeld, gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude sowie erhöhte Feuchte, bedeutet dies, dass diese von denen des Freilandklimatops (insbesondere extreme Tages- und Jahresgänge der Temperatur und Feuchte) überlagert und modifiziert werden. In der Klimaanalyse werden für „Essen-Süd“ folgende Planungshinweise gegeben:

1. Erhalt der großflächigen zusammenhängigen Acker-/Grünlandareale mit hohem Kaltluftbildungspotenzial als regionale Ausgleichs- und Frischluftproduktionsgebiete.
2. Beachtung des Luftaustausches mit der Ruhraue

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

- Verlust von Flächen, denen eine Funktion hinsichtlich der Produktion von Frisch- und Kaltluft zukommt, die jedoch keinen lufthygienisch-klimatischen Ausgleich belasteter Flächen bewirkt.
- Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Verlust von Freiflächen und damit Verdunstungsflächen sowie durch die geplante Bebauung und der sich daraus ergebenden Erwärmung/Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen sowie der Zufahrten und Zuwegungen

Zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Extensive Dachbegrünung der Nebenanlagen
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Anlage von Grünzügen zwischen den Siedlungseinheiten

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Keine Beeinträchtigungen

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Zu Beginn des Verfahrens wurde zunächst auf der Grundlage eines landschaftsökologischen Gutachtens ein studentischer Ideenwettbewerb durchgeführt, in dem verschiedene städtebauliche Alternativen diskutiert wurden. Das favorisierte städtebauliche Konzept sah die Schaffung eines Wohnquartiers mit ursprünglich ca. 250 Wohngebäuden vor. Der Verlust von Freiflächen insbesondere in Landschaftsschutzgebieten und die Belastungen des Umfeldes durch diese hohe Zahl von Wohneinheiten wurde als zu hoch bewertet, sodass die Planung überarbeitet wurde. Die Fläche des geschützten Landschaftsbestandteils wurde von Bebauung freigehalten und die Zahl der Wohngebäude wurde auf ca. 120 reduziert, wobei der Anteil des Geschosswohnungsbaus auf ca. 4 reduziert wurde.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 120 Wohngebäuden in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie ca. 4 Mehrfamilienhäusern am Rande des Stadtteils Burgaltendorf
Gesamtgröße des Verfahrensgebietes: ca. 7,42 ha.

Beschreibung der Umwelt:

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und andere Freiflächen gekennzeichnet

- Ackerflächen nördlich der Charlottenstraße und der Straße Schlütersbusch
- Grabeländer östlich der Straße Charlottenhöhe
- Gartenbrache nördlich der Straße Schlütersbusch, größtenteils außerhalb des Plangebietes
- Fettwiesen und Fettweiden im nördlichen Planungsraum
- Obstwiesenbrache westlich der Worringstraße

An den Randbereichen im Süden grenzt die vorhandene Wohnbebauung an, nach Norden liegen die bewaldeten Hänge des Ruhrtales

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigungen: Keine

<p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verlust von Acker, Grünland und Brachflächen, die eine geringe bis mittlere Wertigkeit haben- Bebauung der Obstwiesenbrache als schwersten Eingriff in die Biotopstruktur- Verlust von Waldflächen durch notwendige Waldumwandlungen- Verlust von Gehölzen- Lebensraumverlust für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten- Verringerung der Freiraumqualität durch Biotopverlust- Erhebliche Veränderung der Landschaft/Geländeform und aufgrund der Sichtbeziehungen mit Wirkung auch weit über das Plangebiet hinaus <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erhalt von Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten- Erhalt der besonders wertvollen Vegetationselemente, insbesondere Einzelbäume- Ausweisung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen- Vollständige Kompensation der Eingriffe auf unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen- dem Orts- und Landschaftsraum angepasste Baugestaltung durch kleine Gebäudekomplexe, Gebäudetypologie und angemessene Gebäudehöhen- Einbindung der neuen Bauflächen in die Landschaft durch Einfriedung der Baugrundstücke zur freien Landschaft mit Hecken.
<p>28.03.2003</p>	<p>62</p>

<p>3. Schutzgut Boden</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vernichtung von natürlichen und Kulturböden und deren Produktions- und Regelungsfunktionen sowie ihrer / Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu dienen- Verlust versickerungsfähiger Flächen und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt- Bodenverdichtung während der Bauzeit auch im Bereich zu erhaltender Freiflächen <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen etc. und Festsetzung von Grünflächen, somit Erhalt vorhandener Bodenstrukturen- Anpassung der Bebauung an den vorhandenen Geländeverlauf, somit Vermeidung großflächiger Aufschüttungen und Abgrabungen- Fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915, 18917, 18300- Extensivierung von Ackerflächen
---------------------------	--

4. Schutzgut Wasser	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Versiegelung von Flächen und damit Auswirkungen auf den unterirdischen Oberflächenabfluss und Schichtenwasser-austritte in Unterhanglage- Geplante Wasserschutzzone III A wird nicht beeinträchtigt <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung innerhalb der Baufelder, Anlage von Grünflächen zentral und im östlichen Plangebiet- Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege wird die Verwendung von Oberflächen- und Unterbaumaterialien vorgeschrieben, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen
5. Schutzgut Luft	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zusätzliche Emissionen aus den Bereichen „Hausbrand“ und Kfz-Verkehr <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Umsetzung der neuen Energieeinsparverordnung- Sicherung der Durchlüftung

<p>6. Schutzgut Klima</p>	<p>Beeinträchtigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Freiflächen zur Produktion von Frisch- und Kaltluft - Reduzierung des Freiflächenanteils und damit Verdunstungsflächen - Erwärmung/Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen sowie der Zufahrten und Zuwegungen <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen - Begrenzung der Gebäudehöhen - Begrenzung des Versiegelungsgrades
<p>7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Beeinträchtigungen: Keine</p>
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Studentischer Ideenwettbewerb mit Alternativen. Das favorisierte städtebauliche Konzept zur Schaffung eines Wohnquartiers mit ursprünglich ca. 250 Wohngebäuden ergab einen zu großen Verlust von Freiflächen insbesondere in Landschaftsschutzgebieten und zu hohe Belastungen des Umfeldes durch diese hohe Zahl von Wohngebäude. Infolge dessen Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung des geschützten Landschaftsbestandteils und Reduzierung der Zahl der Wohngebäude auf ca. 120 bei einem Anteil des Geschosswohnungsbaus von ca. 4 Gebäuden

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes für reine Wohngebiete konnte der Bebauungsplan nicht bei allen Flächen aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen des Kompensationskonzeptes auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen standen im Widerspruch zu den nicht mehr weiterverfolgten städtebaulichen Zielsetzungen des wirksamen FNP`s.

Es wurde daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung der Wohnbaufläche bzw. Landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

IX Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum von Investoren und können größtenteils unabhängig von Fremdgrundstücken realisiert werden.

Des Weiteren befinden sich zwischen diesen Grundstücken und der vorhandenen Bebauung am Ende der neuen Erschließungsstraßen an der Charlottenstraße, zwischen der Charlottenhöhe und dem Schlütersbusch, an der Worringstraße und zum Fußweg am Schlütersbusch weitere Flächen im Privateigentum. Um die Bebauung dieser Grundstücke im Privateigentum realisieren zu können, ist z.T. eine Neugestaltung der Grundstückszuschnitte erforderlich, die im Wege der freiwilligen Umlegung erzielt werden soll. Sollten Einigungen nicht möglich sein, ist für die Realisierung der Bebauung die gesetzliche Bodenordnung anzuwenden. Die Grundstücksverfügbarkeiten für die öffentliche Erschließung, den Spielplatz und die Ausgleichsflächen sind über Verträge, Baulasten etc. abgesichert.

÷

X. Kosten und Finanzierung

Durch die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes (Spielbereich A) entstehen Planungs- und Ausbaukosten, die die Stadt Essen tragen wird. Da durch die Bebauung ein Mehrbedarf an Spielbereichen ausgelöst wird und da auf die Anlage eines Spielbereiches C verzichtet wird, werden die Investoren an den Kosten beteiligt im Verhältnis ihrer Bauflächen zum Einzugsbereich. Der für die Stadt Essen verbleibende Anteil der Planungs- und Baukosten beträgt 59.000 €. Die Folgekosten betragen rd. 13.200 € pro Jahr.

Die Herstellung und Kostenübertragung der erforderlichen Verkehrsflächen einschließlich der Parkplätze und des Gehweges an der Charlottenstraße und der technischen Erschließung werden durch Erschließungsverträge auf die Investoren übertragen.

Realisierung und Kostentragung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und den Investoren geregelt.

Amt für Stadtplanung
für
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen und Bauen

Thomas Franke
Best

Hans - Jürgen

÷

Amtsleiter

vorstand

Geschäftsbereichs