

STADT ESSEN
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG

Begründung *)
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/01
"Oberlehberg / Neckarstraße"

Stadtbezirk IX, Stadtteil: Kettwig

*) gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dez. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

Inhalt	Seite
1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	3
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Übergeordnete Planungen	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
4. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen	7
5. Infrastrukturelle Situation	9
6. Städtebauliches Planungskonzept	11
7. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	14
7.1 Reine Wohngebiete (WR)	14
7.2 Erschließung	15
7.3 Grünordnung/Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	16
7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
7.5 Immissionsschutz	18
7.6 Festsetzung landesrechtlicher Regelungen	18
7.7 Hinweise	19
8. Flächenbilanz	19
9. Auswirkungen der Planung	19
10. Bodenordnung	21
11. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	21
12. Kosten	21

1. Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Einleitungsantrag

Die MM Management Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, hat als damaliger Vorhabenträger mit Datum vom 21.12.1998 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Zwischenzeitlich sind die zu beplanenden Grundstücksflächen jedoch von der Andersen + Tilch Grundvermögen GmbH + Co Oberlehberg KG übernommen worden, die als neuer Vorhabenträger auch den Verpflichtungsvertrag anerkannt hat.

Der Vorhabenträger hat nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist und über die betroffenen Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfügt.

Der Vorhabenträger hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen in Abstimmung mit der Stadt Essen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Wohngebietes Kettwig „Auf der Höhe“ zwischen der Straße Oberlehberg und der Neckarstraße im Stadtteil Kettwig in der Gemarkung Kettwig, Flur 69 und erfasst das Flurstück 263 mit der derzeitigen Tennisanlage. Weiterhin wurde die angrenzende Straßenfläche des Oberlehbergs in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Neckarstraße sowie die nördlichen Grenzen der Wohnbaugrundstücke Neckarstraße 41, 49, 53 und 55,
- im Nordwesten durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie des Oberlehbergs,
- im Nordosten durch einen von der Straße Oberlehberg in südlicher Richtung abzweigenden Fußweg entlang der Tennisanlage Oberlehberg 60,
- im Südosten durch eine ca. 55 m lange Linie zwischen v.g. Fußweg und der Neckarstraße, nördlich der Gebäude Neckarstraße 48-50.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes ersichtlich. Der Geltungsbereich erfasst in diesen Abgrenzungen ca. 1,9 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/01 „Oberlehberg / Neckarstraße“ stellt auch gleichzeitig den Bezugsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dar.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Planungsanlass

Für die zwischenzeitlich stillgelegte Tennisanlage zwischen der Neckarstraße und Oberlehberg wird eine Nachfolgenutzung durch Überplanung für eine Einfamilienhausbebauung angestrebt. Diese Zielsetzung des Vorhabenträgers steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell- rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nachkommt.

Die Wohnraumnachfrage hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumsbildungsphase verstärkt auf den Wohnungsmarkt drängen und die Tendenz zur Erhöhung der Eigentumsquote zu erhöhten Wohnflächenansprüchen führt. Außerdem ist die Stadt Essen bemüht, der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen in das ländliche Umland durch entsprechende Wohnraumangebote entgegenzuwirken.

Mit der Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann in diesem Zusammenhang im Rahmen der Siedlungsabrundung ein weiterer Beitrag geleistet werden.

Die Tennisanlage wurde aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben, da der Betrieb in den letzten Jahren nicht mehr tragfähig war. Dies entspricht auch einem allgemein festzustellenden Trend, nachdem die Auslastung solcher Anlagen in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist. Vor diesem Hintergrund wird auch nicht an eine Ersatzanlage an anderer Stelle gedacht, zumal an anderer Stelle in Kettwig (z. B. an der Güterstraße) und im übrigen Stadtgebiet noch eine ausreichende Zahl an Tennisanlagen betrieben wird. Auch ist eine Aufwertung der Anlage durch andere Sportangebote (z. B. Badminton oder Squash), wie sie bei anderen Anlagen häufig umgesetzt worden ist, nicht angestrebt. Eine solche Umnutzung wäre zudem mit einer wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens verbunden, da auf der Grundfläche eines Tennisspielfeldes ca. 4 Badmintonplätze realisiert werden könnten.

Andererseits eignet sich der Standort durch die Prägung des städtebaulichen Umfeldes, der vorhandenen Infrastruktur und der möglichen Integration einer neuen Wohnbebauung in die landschaftsräumliche Gliederung sehr gut für die Umnutzung im Rahmen der Entwicklung eines siedlungsabrundenden Wohngebietes.

Planungsziele

Neben dem oben beschriebenen grundsätzlichen Entwicklungsziel umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan die folgenden Zielsetzungen:

1. Realisierung von ca. 42 II- geschossigen Einfamilienhäusern in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss
2. Gliederung und Einbindung des neuen Baugebietes durch Erhalt und Intensivierung der vorhandenen Gehölz- und Großgrünbereiche im Übergang zur freien Landschaft und durch weitgehenden Erhalt des Gehölzstreifens im Übergang zu den vorhandenen Wohngebieten
3. Realisierung einer an das prägende Orts- und Landschaftsbild angepassten Baugestaltung hinsichtlich der Bauweise, der Bebauungsdichte und der baulichen Höhengestaltung
4. Realisierung eines Kleinkinderspielplatz sowie im zentralen Planbereich eines zusätzlichen Platzes mit Bänken und Sandkasten
5. Erschließung des neuen Baugebietes durch beruhigte Mischverkehrsflächen mit Anbindungen an den Oberlehberg.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan -GEP-

Der Gebietsentwicklungsplan -GEP 1999- stellt für das Plangebiet Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Signatur Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie Regionale Grünzüge dar.

Sportflächen und Sportanlagen entsprechen generell den planerischen Zielsetzungen des GEP in allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen, wenn der Grad der Versiegelung bestimmte Grenzen nicht überschreitet. Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens wurde eine landesplanerische Vorabstimmung vorgenommen, um die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu gewährleisten. Es liegen keine landesplanerischen Bedenken vor, da für eine positive Bewertung insbesondere folgende Gründe sprechen:

- Die Abgrenzung der Darstellung der allgemeinen Siedlungsbereiche und der allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche verläuft unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes stellt auf der Ebene des GEP eine geringfügige Überschreitung der Darstellung für allgemeine Siedlungsbereiche dar.
- Der Versiegelungsgrad der Tennisanlage ist relativ hoch und wird mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes eher unterschritten.

- Die landschaftsgliedernden Elemente (Baum- und Gehölzpflanzungen) im Übergang zur freien Landschaft bleiben vollständig erhalten.
- Durch die bessere fußläufige Durchlässigkeit verbessert sich die Situation für die siedlungsnahen Erholungsfunktion.
- Das Landschaftsbild wird durch eine kleinteiligere Wohnbebauung im Gegensatz zu den massiven Tennishallen verbessert.

Flächennutzungsplan -FNP-

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellte für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Allgemeine Grün- und Freiflächen“ mit der Zweckbestimmung 'Tennis' sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Osten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet als nachrichtliche Übernahme an den Geltungsbereich an.

Mit den Festsetzungen eines reinen Wohngebietes konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Verbandsgrünfläche des Kommunalverbandes Ruhrgebiet

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil der Verbandsgrünfläche Nr. 85 des Kommunalverbandes Ruhrgebiet – KVR. Es ist daher vorgesehen, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus der Verbandsgrünfläche herauszunehmen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15 Gr. II Nr. 13/1 „Breder Bach“ und seine 1. Änderung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk. Dieser setzt für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Grünflächen mit der Zweckbestimmung Tennissportanlage sowie im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung einen Streifen in einer Breite von 15 m als Fläche für Anpflanzungen fest. Flächen für die Forstwirtschaft sind in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die vorgesehene Neunutzung des Grundstückes mit dem vorliegenden Vorhaben und die Verbreiterung des Oberlehbergs ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 Gr. II Nr. 13/1 „Breder Bach“ und seine 1. Änderung wird für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dessen Rechtskraft außer Kraft gesetzt.

4. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Essener Stadtgebietes im Stadtteil Kettwig. Die vorhandene Tennisanlage bildet derzeit den nordöstlichen Siedlungsabschluß des Wohngebietes „Auf der Höhe“ im Übergang zur freien Landschaft. Die Lage ist damit wesentlich durch die Anbindung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche und den Übergang in die anschließenden Landschafts- und Naherholungsräume im Essener Süden gekennzeichnet. Das Stadtteilzentrum von Kettwig ist ca. 3 Kilometer entfernt.

Städtebauliche Prägung

Die städtebauliche Prägung wird derzeit durch die beiden baulich zusammenhängenden Tennishallen (ca. 120,0 x 45,0 m) mit 7 Plätzen, drei weiteren Freiplätzen mit z.T. hohen Zaunanlagen sowie der Stellplatzanlage für ca. 36 KFZ mit Zufahrt Oberleberg bestimmt. Die Höhe der Hallen, die im topographisch hochliegenden Grundstücksbereich liegen, beträgt am First ca. 11 m. Die Anlagen sind nach allen Seiten durch intensive Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Qualität eingegrünt.

Topographie

Das Plangebiet liegt topographisch oberhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche und fällt von Osten nach Westen um ca. 11,0 m ab. Die vorhandene Tennisanlage wurde in dieser Hanglage terrassenförmig angelegt. Nach Nordwesten fällt das Grundstück zum Oberleberg mit einer baumbestandenen Böschung steil ab, zur Neckarstraße bilden kleinere Böschungsfächen den Übergang.

Naturhaushalt und Landschaft

Zur detaillierten Erfassung der Gegebenheiten des Naturhaushaltes und der Landschaft sowie der Ermittlung und Bewertung des planungsbedingten Eingriffs wurde vom Büro GÖP, Gruppe Ökologie und Planung, Essen, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt. Im folgenden werden die Aussagen des LFB zusammengefasst:

An den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Qualität. Als besonders hochwertig, prägnant und erhaltenswürdig wird die eichenbestandene Böschungsfäche zum Oberleberg bewertet, die in der vorhandenen Ausprägung erhalten werden soll. Im Verlauf des Oberlebergs ist eine besonders erhaltenswerte Eiche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Nach Südwesten wurde mit dem Bau der Tennisanlage entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Baum- und Gehölzabpflanzung in einer Tiefe von 15,0 m angelegt. Die Bepflanzung ist im wesentlichen ungepflegt und durch massenhaften Aufwuchs von Bergahorn im Dichtstand überwuchert. Nur in wenigen Teilbereichen sind die ursprünglich gepflanzten Koniferen noch im Unterstand vorhanden.

Ein nicht unerheblicher Teil des Baumbestandes im Plangebiet fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1974 setzt für den v.g. Bereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennissportanlage sowie am südlichen Rand des Plangebietes die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest. Da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, der nach 1970 Rechtskraft erlangte, ist der vorhandene Baumbestand kein Wald im Sinne des Gesetzes. Dieser Sachverhalt wurde in einer Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Mettmann bestätigt.

Im Übergang zum nordöstlich anschließenden Freiraum besteht eine ca. 5,0 bis 8,0 m breite Anpflanzung, die z.T. mit nicht landschaftsgerechten Ziergehölzen durchsetzt ist. Diese Anpflanzung wird erhalten und durch Anpflanzung landschaftsgerechter Gehölze aufgewertet.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde eine ökologische Kartierung durchgeführt und nach dem vereinfachten MURL-Verfahren der Bestand bewertet. Neben den umfangreichen versiegelten Flächen befinden sich Zier- und Nutzpflanzungen sowie größere Intensivrasenflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit auf dem Gelände. Lediglich der standortheimische Gehölzbestand (Eichen) auf der Böschung am Oberlehberg weist eine höhere ökologische Wertigkeit auf.

Bodenbelastungen

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro Siedek, 24.02.2000) wurde bereits festgestellt, dass die Asphaltdecke des Parkplatzes teerstämmig ist und der Unterbau der Tennisfreiplätze erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte aufweist. Beim Aufnehmen der Parkflächen und Tennisplätze sind diese Schichten daher separat zu lagern und entsprechend zu entsorgen bzw. zu verwerten. Nähere Angaben, insbesondere auch hinsichtlich zur Entsorgung der Asbestzementplatten der Tennishalle, werden im Rahmen des Abbruch- und Entsorgungskonzeptes erfolgen.

Auf den Flächen unterhalb der Böschung am Oberlehberg in der Nähe des Plangebietes existiert eine Altablagerung, für die bereits 1989 eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet wurde. Es handelt sich dabei um die Verfüllung der ehemaligen Talungen „An der Hütt“, die in den 50er und 60er Jahren mit Haus- und Sperrmüll, Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodens liegen nach Angaben der Stadt Essen nicht vor. Auswirkungen dieser Altablagerung auf das Plangebiet sind aufgrund der Entfernung und der topographischen Situation nicht zu erwarten. Da auf eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser verzichtet 1, bestehen auch keine Auswirkungen der Planung auf die Altablagerung.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird derzeit wesentlich durch die allseitig vorhandenen Gehölzstreifen und Baumbestände bestimmt. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Hangbereich längs des Oberlehberges mit dem markanten Eichenbestand, der in der bestehenden Form erhalten werden muss. Dagegen ist der nordöstliche Gehölzstreifen von untergeordneter Bedeutung. Die

Pflanzhöhen sind geringer und es ist ein größerer Anteil an nicht standortgerechten Ziergehölzen zu verzeichnen. Nach Norden und Nordosten treten die Hallenbauten der Tennisanlage gegenüber dem Landschaftsraum deutlich in Erscheinung. Beeinträchtigend wirken auch die hohen Zaunanlagen der westlichen Freiplätze.

Erholung

Die bisherige Erholungsfunktion der Tennisanlage war auf den zahlenden Benutzerkreis beschränkt. Die öffentliche fußläufige Durchlässigkeit ist derzeit nicht gegeben.

Boden- und Wasserhaushalt

Der Versiegelungsgrad der Tennishalle ist abgesehen von den Randbepflanzungen relativ hoch. Ca. 8.000 m² (ca. 44 %) des Gesamtgrundstückes entfallen auf die vollversiegelten Flächen der Tennishallen, der Stellplätze und der plattierten Gehwege. Hinzu kommen die 3 Außenplätze mit ca. 2.250 m² (ca. 12,5 %), die derzeit jedoch eine Teilversickerung zulassen. Das übrige Oberflächenwasser der Freiplätze wird derzeit auf das verbleibende Freigelände sowie den Hangbereich zum Oberlehberg geleitet.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde im Rahmen einer Versickerungsuntersuchung (Ingenieurbüro Siedek, 14.05.2001) untersucht. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurden drei Schürfe ausgeführt. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde vom Gutachter empfohlen, aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens auf die Versickerung von Dachflächenwasser in den Untergrund zu verzichten. Weiterhin konnte nicht ausgeschlossen werden, dass durch Schichtwasserabfluss Beeinträchtigungen der unterhalb des Plangebietes liegenden Häuser eintreten könnten. Da das Kanalnetz nach Angaben der Stadtwerke Essen AG zudem eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme des im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers aufweist, wird dieses vollständig über das vorhandene Mischwassersystem abgeführt.

5. Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr ist derzeit durch die vorhandene Straßen Oberlehberg gesichert. Über diese Straße ist der Anschluss an das innerstädtische Sammel- und Hauptstraßennetz gewährleistet und der Standort an das Zentrum von Kettwig und an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Zur Neckarstraße, die ebenfalls unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, besteht lediglich eine Fußwegeanbindung. Die Neckarstraße dient als Wohnsammel- und Wohnerschließungsstraße und bindet an die Rheinstraße an. Die Straße ist im Trennprinzip mit begleitendem Gehweg ausgebaut. Im Verlauf der gesamten Straße wird längs der Gehwege geparkt. Nach Beobachtungen in der Vergangenheit wird die Tennisanlage auch über die Neckarstraße angefahren und der Parkdruck durch die dann dort abgestellten KFZ erhöht. Diese Situation verbessert sich

mit der Neuplanung, da künftig der gesamte Park- und Stellplatzbedarf im Baugebiet selber nachgewiesen wird.

Der Oberlehberg ermöglicht derzeit die Durchfahrt von der Rheinstraße bis zur Schmachtenbergstraße und dient als Hauptzufahrt zur Tennisanlage und weiterhin als Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr. Die Straße ist asphaltiert und ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut. Sie weist im südlichen Abschnitt bis zur letzten Hauszufahrt (Neckarstraße 41) einen Ausbauquerschnitt von ca. 5,0 bis 6,0 m auf. Im weiteren Verlauf verjüngt sich der Ausbauquerschnitt bis zur Zufahrt der Tennisanlage auf ca. 3,8 bis 4,5 m.

ÖPNV

Ca. 300 m südlich des Plangebietes befindet sich in der Rheinstraße eine Bushaltestelle der Linien 142 und 152. Über diese Buslinien ist das Plangebiet an den Bahnhof Essen-Kettwig der S-Bahnlinie S 6, den Kern von Kettwig und die übrigen südwestlichen Stadtteile angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als befriedigend bezeichnet werden.

Fuß- und Radwege

Fußläufig ist das Plangebiet über die Neckarstraße (Trennsystem mit begleitendem Gehweg) und über den Oberlehberg (Mischverkehr) erreichbar. Von beiden Straßen aus führen weitere Wege in den angrenzenden Landschaftsraum.

Technische Infrastruktur

Der Bestand der technischen Infrastruktur wurde bei den zuständigen Trägern abgefragt. Demnach kann die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weitere Medienleitungen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Abwasserkanäle liegen in der Neckarstraße und im Oberlehberg bis zum Hausanschluß Neckarstraße 41. Es ist vorgesehen, die Schmutz- und Regenwasserabflüsse aus dem neuen Wohngebiet an einen oder beide vorhandenen Kanäle anzuschließen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Generalentwässerungsplanes Kettwig, für den zwar eine genehmigte Schmutzfrachtberechnung vorliegt, die allerdings einen Zuwachs von lediglich 30 Wohneinheiten berücksichtigte. Nach Angaben der Stadtwerke Essen und des Ruhrverbandes als betroffene Entsorgungsunternehmen kann aber trotz der Erhöhung der Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten im Plangebiet auf 42 die anfallende Schmutzfracht problemlos beseitigt werden. Auf die Neuberechnung der Schmutzfrachtberechnung kann daher verzichtet werden.

Infrastrukturelle Situation

Eine Grundschule befindet sich in ca. 1 km Entfernung an der Schmachtenbergstraße, weiterführende Schulen sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Darüber hinaus sind weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen im Umfeld des Plangebietes bzw. im Zentrum von Kettwig vorhanden.

6. Städtebauliches Planungskonzept

Vordringliches Planungsziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in der Form von Doppel- und Reihenhäusern in anderthalbgeschossiger Bauweise einschließlich der zugehörigen Erschließung. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Oberlehberg, zur Neckarstraße verbleibt lediglich eine fußläufige Anbindung.

Bebauung

In dem neuen Baugebiet sind ca. 42 Einfamilienhäuser vorgesehen. Davon sollen mit insgesamt 38 Einheiten der überwiegende Teil in der Form von Doppelhaushälften ausgebildet werden. Darüber hinaus soll im westlichen Bereich eine Reihenhausergruppe, bestehend aus 4 Hauseinheiten, errichtet werden.

Es ist eine Bebauung mit zwei Normalgeschossen und geneigten Dächern geplant. Das äußere Erscheinungsbild der Häuser soll allerdings anderthalbgeschossig sein, d.h. dass das zweite Geschoss oberhalb der Traufe als Dachgeschoss ausgebildet wird. Bei einigen Gebäuden, insbesondere im südlichen Planbereich, ist die Errichtung eines Souterrains vorgesehen, um den Höhenunterschied des Geländes auszugleichen. Das Souterrain wird aber nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die Hausbreiten sind mit ca. 6,0 m vorgesehen. Die Orientierung der Wohnseiten und der Gärten erfolgt in der Regel nach Süden und Westen.

Zwei kleinere, baulich gefasste Platzbereiche bestimmen die baulich-räumliche Gliederung des neuen Wohngebietes. Die südorientierte Gebäudestellung der Doppelhäuser im östlichen Bereich lässt den Blick auf den vorhandenen Gehölzstreifen im Übergang zur freien Landschaft offen. Die wechselnde und auf die vorhandene Topographie angepasste Gebäudestellung ermöglicht die Gestaltung vielfältiger und wiedererkennbarer Raumsituationen, die dem neuen Wohngebiet ein attraktives und individuelles Erscheinungsbild geben.

In einigen Gartenbereichen, entlang der privaten Grünfläche im nordöstlichen Planbereich und entlang der Planstraße sind zur Überwindung des Höhenunterschiedes Stützmauern, die teilweise auch der Gartengestaltung dienen sollen, vorgesehen. Der überwiegende Teil der Stützmauern wird eine geringe Höhe von max. 1 m aufweisen; lediglich entlang des Westabschnittes der Planstraße ist zur Überwindung des Geländesprunges eine Mauer größerer Höhe erforderlich.

Erschließung

Derzeit erfolgt die Hauptzufahrt zur Tennisanlage über den Oberlehberg. Zur Ermittlung des aktuellen Verkehrsaufkommens wurde im September 1999 eine Verkehrszählung für den Ober-

lehberg durchgeführt. Demnach ist ein Verkehrsaufkommen von ca. 190 Kfz pro Tag zu verzeichnen. Das maximale Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde wurde mit 15 Kfz gezählt.

Die Anbindung der inneren Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt wie bisher für die Tennisanlage ausschließlich über den Oberlehberg, da eine Zufahrt über die Neckarstraße aufgrund des geringen zur Verfügung stehenden Straßenquerschnittes eine Verschlechterung der bereits jetzt unbefriedigenden Verkehrssituation nach sich ziehen würde. Insbesondere die Verkehrssicherheit ist in der Neckarstraße durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt. Zudem ist aufgrund der topographischen Situation eine Anbindung über die Neckarstraße schwierig, da ein Höhenunterschied von ca. 2,5 m zwischen der Straßenfläche der Neckarstraße und der inneren Erschließungsstraße besteht.

Entsprechend des Anhangs 2 der EAE 85/95 ist mit einem Verkehrsaufkommen aus dem neuen Baugebiet von ca. 150 – 200 Fahrten pro Tag auszugehen; in der Spitzenstunde sind maximal 35 Fahrbewegungen zu erwarten.

Der Oberlehberg weist derzeit eine Breite von ca. 3,80 m auf. Gemäß EAE 85/95 wird für diesen Straßentyp eine Belastung von maximal 120 Kfz in der Spitzenstunde empfohlen. Da selbst bei der bestehenden Breite die maximale, verträgliche Straßenverkehrsmenge der Straße Oberlehberg durch das heutige und auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht erreicht wird, bestehen gegen eine Erschließung über die Straße Oberlehberg bezüglich der Verträglichkeit und der Leistungsfähigkeit keine grundsätzlichen Bedenken. Um dennoch eine höhere Sicherheit für den nichtmotorisierten Verkehr zu erreichen und Begegnungsverkehre von entgegenkommenden Fahrzeugen zu ermöglichen, wird die Fahrbahn des Oberlehberges ab der Einmündung des letzten Verbindungsweges zur Neckarstraße auf eine Breite von 5,75 m erweitert. An zwei Stellen werden zusätzlich aufgeweitete Begegnungsstellen entstehen, die innerhalb des Gesamtquerschnittes von 7,25 m auch Begegnungsverkehre von LKW zulassen. Zur Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit sollen in einzelnen Abschnitten Aufpflasterungen vorgenommen werden.

Im Bereich der nordwestlich angrenzenden Flächen (Landschaftsschutzgebiet) ist keine Aufweitung vorgesehen, da diese ausschließlich nach Südosten erfolgen wird. Damit wird auch eine Beeinträchtigung des vorhandenen Quellbereiches durch das geplante Vorhaben vermieden, zumal zukünftig auf der Seite zum Landschaftsschutzgebiet ein Hochbord das Befahren und Beparken der Acker- und Quellbereichsfläche verhindern wird.

Die Durchführung der Ausbaumaßnahmen des Oberlehbergs wird durch den Investor entsprechend den Vorgaben der Stadt Essen erfolgen und ist über Verträge zwischen der Stadt Essen und dem Investor auch hinsichtlich der Kostenübernahme gesichert worden. Außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Sicherung der Umbaumaßnahmen des Oberlehbergs über einen separaten Bauvertrag.

Zur Neckarstraße ist lediglich eine Verbindung für Fußgänger vorgesehen. Daher ist hier von einer Entlastung sowohl vom Fahrverkehr als auch vom ruhenden Verkehr auszugehen, da Besucherverkehre zur Tennisanlage künftig entfallen.

Die innere Haupterschließung wird als beruhigte Mischverkehrsfläche hergestellt. Die Querschnitte betragen zwischen 4,5 m und 7,5 m. Der Ausbau erfolgt entsprechend den Vorgaben

der Stadt Essen, da die innere Erschließung künftig öffentlich gewidmet wird und nach der Herstellung in die Trägerschaft der Stadt Essen fällt.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dies erfolgt überwiegend in Garagen in den Bauwischen, wobei vor den Garagen jeweils ein zweiter Stellplatz angeordnet wird. Für die Doppelhäuser, deren Stellplatzmöglichkeiten unmittelbar parallel zur Erschließungsstraße vorgesehen wurden, sind lediglich Stellplätze und Carports als zulässig festgesetzt. Damit ist eine ansprechende Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet.

Im öffentlichen Straßenraum sind ca. 19-20 Parkplätze vorgesehen, dies entspricht einem Schlüssel von ca. 1 Parkplatz je 2 Hauseinheiten.

Die Führung der inneren Erschließung ist durch Platzbereiche und Fahrbahnversätze gestaltet. Die Platzbereiche sind durch die geplante Bebauung räumlich gefasst. Neben der Erschließungsfunktion bieten die Verkehrsflächen damit auch eine hohe Aufenthaltsqualität.

Begrünung und Versiegelungsgrad

Die Begrünung des neuen Baugebietes wird wesentlich durch den Erhalt der vorhandenen Bäume und Gehölze den Charakter einer eingewachsenen Bebauung sicherstellen.

Von besonderer ökologischer und landschaftsästhetischer Funktion ist der eichenbestandene Hang im Verlauf des Oberlehberges. Dieser Bereich bleibt weitgehend erhalten. Ein kleinerer Eingriff in den Böschungsbestand erfolgt in Teilbereichen durch die Verbreiterung des Oberlehberges. Diese Verbreiterung in Richtung Böschung beansprucht im wesentlichen Hochstauden und Gebüsche. Ein weiterer geringer Eingriff erfolgt in einen kleineren Teilbereich zur Führung eines Mischwasserkanals aus dem neuen Baugebiet.

Der östliche Pflanzstreifen bleibt in einer Breite von ca. 5,0 m als Abpflanzung des Siedlungsrandes im Übergang zur freien Landschaft erhalten und wird um ca. 3,0 m verbreitert. Entsprechend den Untersuchungen im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages soll der Pflanzstreifen stärker durch standortgerechte Gehölze aufgewertet und nicht landschaftsgerichte Ziergehölze entfernt werden.

Neben dem Erhalt der vorhandenen Gehölzanzpflanzungen ist angestrebt, den öffentlichen Straßenraum durch einzelne markante Großbaumpflanzungen zu gliedern. Im südlichen Bereich des Baugebietes ist die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes geplant. Mit Ausnahme der Erhaltung von einzelnen markanten Bäumen sind darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen zur Begrünung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im zentralen Planbereich soll innerhalb der festgesetzten öffentlichen Mischverkehrsfläche ein Platzbereich mit entsprechender Gestaltung vorgesehen werden, der z. B. mit Bänken und einem Sandkasten ausgestattet werden kann und somit ebenfalls für Kinder als Spielmöglichkeit zur Verfügung steht. Die Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung und ist im Durchführungsvertrag gesichert worden.

Insgesamt wird der Grad der Versiegelung im Plangebiet nicht zunehmen. Die vollständig versiegelte Fläche der Tennisanlage (Hallen, Stellplätze und plattierte Gehwege ohne die teilversickerungsfähigen Freiplätze) betragen ca. 8.000 m². Dagegen wird der Versiegelungsgrad mit der Neubebauung (GRZ 0,4 zuzüglich Garagen und Stellplätze sowie öffentliche Verkehrsflächen) ca. 7.200 bis 8.000 m² betragen. Es ist zudem vorgesehen, teilweise Verkehrs- und Stellplatzflächen so zu gestalten, dass eine Teilversickerung möglich ist. Zusammenfassend kann von einer positiven Versiegelungsbilanz ausgegangen werden.

Der Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft im Verhältnis zur derzeitigen ökologischen Wertigkeit kann nicht vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden. Die erforderliche Kompensation wird auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Fläche entlang des Schuirbaches in Essen-Schuir (Gemarkung Schuir, Flur 15, Flurstück 16), auf der entsprechend der Abstimmungen mit den Fachbehörden Maßnahmen zur Aufwertung der bachnahen Flächen umgesetzt werden.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Reine Wohngebiete (WR)

Art der baulichen Nutzung

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Für die Neubebauung sollen im wesentlichen Eigenheime in Form von Doppelhäusern entstehen. Daneben soll im westlichen Planbereich eine Reihenhäusergruppe, bestehend aus 4 Hauseinheiten, errichtet werden.

Es ist nicht vorgesehen, dass sich in den Baugebieten ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen. Diese sind in ausreichendem Umfang im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem um ein konkretes Bauvorhaben handelt, das die Realisierung von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden vorsieht, sind die Baugebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt und die gemäß § 3 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Läden, Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche ist für die reinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt. Zusammen mit der Begrenzung der Dachneigung auf maximal 45° erfolgt damit eine der umgebenden Bebauung und der Lage an der Grenze des Landschaftsraumes angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen und ökologischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Gleichzeitig ist dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; ferner sind eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten sowie gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet. Für die reinen Wohngebiete ist die Bauweise daher entsprechend der städtebaulichen Konzeption auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung bzw. auf Doppelhäuser und Hausgruppen im westlichen Bereich beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Neubebauung eine Tiefe von überwiegend 14,0 m auf. Durch Text ist zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Kellerersatzräume festgesetzt, dass die rückwärtigen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in einer Tiefe von bis zu 2,0 m durch Kellerersatzräume überschritten werden dürfen. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze, Carports, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil sind diese ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Flächen für Stützmauern

Entlang des westlichen Abzweiges der Planstraße ist im Bereich der privaten Gartenflächen die Errichtung einer Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 2,0 m erforderlich, um den Geländesprung in diesem Abschnitt zu bewältigen. Die genaue Höhe der Stützmauer wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bestimmt. Da die auf den Privatgrundstücken liegende Mauer als Nebenanlage anzusehen ist, ist die erforderliche Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Die Mauer wird zukünftig in das Eigentum und die Unterhaltungspflicht der angrenzenden Grundstückseigentümer gehen.

Darüber hinaus sind auch in einigen Gartenbereichen zur Überwindung des Höhenunterschiedes Stützmauern, die der Gartengestaltung dienen, vorgesehen. Da sie allerdings nur eine geringe Höhe bis max. 1 m aufweisen sollen, ist auf die Festsetzung von entsprechenden Flächen verzichtet worden.

7.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an den Oberlehberg gesichert. Die Straße wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut. Daher ist der Teil des Oberlehbergs, der sich innerhalb des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes befindet, in einer Gesamtbreite von 5,75 m bzw. 7,25 m im Bereich der Aufweitungsgstelle gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straße, die neben der Erschließungsfunktion durch die Ausbildung von Platzbereichen und durch das Anpflanzen von Bäumen auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen bietet. Die Straße wird ebenfalls als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut und ist daher auch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Essen durch den Vorhabenträger.

Die vorgesehene Fußwegeverbindung aus dem Wohngebiet heraus zur Neckarstraße im Bereich der vorgesehenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist über eine textliche Festsetzung gesichert.

7.3 Grünordnung/Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Grünordnung

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen / Grünanlage festgesetzt. Dabei handelt es sich einerseits um die bereits stark begrünten Randstreifen der ehemaligen Tennisanlage nordwestlich und östlich der zukünftigen Bauflächen, andererseits ist eine Grünfläche zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Neckarstraße zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Typ C“ festgesetzt.

Darüber hinaus ist die vorhandene, baumbestandene Fläche entlang des Oberlehbergs zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der dort vorhandene Vegetationsbestand soll dauerhaft erhalten und bis auf weiteres der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Damit Bauinteressenten über den Erhalt des Baumbestandes und über den Schutz der Kronenbereiche informiert sind, ist in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sollen gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages die nicht bodenständigen Nadel- und Ziergehölze entfernt werden und Bäume und Sträucher gemäß der Vorschlagsliste für landschaftliche Pflanzungen gepflanzt werden. Die Fläche ist daher zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

An mehreren Stellen im Plangebiet sind zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Dazu gehört eine größere Eiche im westlichen Planbereich sowie zwei Einzelbäume am Südrand des Bebauungsplangebietes.

Im Bereich der inneren Erschließung sind Pflanzungen mit markanten mittel- bis großkronigen, standortheimischen Einzelbäumen zur Durchgrünung und Raumbildung im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Daher ist festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche 12 Einzelbäume anzupflanzen sind. Die genauen Standorte werden im Rahmen der Ausbauplanung der Verkehrsflächen festgelegt.

Zur Minderung des mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege in den neuen Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der o. g. Maßnahmen kann der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Im Ergebnis ergibt sich:

- für das Bebauungsplangebiet ein Defizit von -27.167,5 Wertpunkten
- für den Straßenausbau Oberlehberg ein Defizit von -2.454 Wertpunkten.

Insgesamt verbleibt nach Realisierung des Bauvorhabens ein Defizit in einer Höhe von 29.621,5 Wertpunkten entsprechend dem Bewertungsverfahren MURL 1996.

Bei einer Aufforstung von Acker in standortgerechten, bodenständigen Laubwald entspricht dies einem Kompensationsflächenbedarf von 0,74 ha.

Die erforderliche Kompensation wird auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Fläche entlang des Schuirbaches in Essen-Schuir (Gemarkung Schuir, Flur 15, Flurstück 16), auf der entsprechend der Abstimmungen mit den Fachbehörden Maßnahmen zur Aufwertung der bachnahen Flächen umgesetzt werden. Im Rahmen des zwischen dem Investor und der Stadt Essen abgeschlossenen Durchführungsvertrages ist die Durchführung der Kompensation und über Baulasteintragung der langfristige Erhalt gesichert worden.

Weiterhin ist in diesem Vertrag der Ausgleich für Eingriffe außerhalb des Bebauungsplangebietes, die mit der Erweiterung des südlichen Abschnittes des Oberlehbergs verbunden sind, gesichert worden.

7.4 Geh- und Leitungsrechte

Im südwestlichen Plangebiet ist die private Grünfläche, über die ein Mischwasserkanal zum Kanalnetz im Oberlehberg geführt wird, in einer Breite von 3 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Über eine textliche Festsetzung ist gesichert, dass im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche/Kinderspielplatz eine Fläche in einer Breite von 3,0 m durch die Belastung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die langfristige Entwicklung einer Fußwegeverbindung zur Neckarstraße zur Verfügung steht. Weiterhin ist festgesetzt, dass hier ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu gewähren ist, um einen Anschluss des Mischwasserkanals aus dem Plangebiet an das Leitungsnetz der Neckarstraße zu ermöglichen.

7.5 Immissionsschutz

Verwendung emissionsarmer Brennstoffe

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ausgeschlossen, um den damit verbundenen Schadstoffausstoß zu unterbinden. Die genannten Brennstoffe sind nur dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

7.6 Festsetzung landesrechtlicher Regelungen

Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW besondere Gestaltungsregeln vor. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes ist im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt und insbesondere durch den Anteil an Dachaufbauten und Dacheinschnitten bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Dachneigung sowie zur Begrenzung des Anteils von Dachaufbauten und -einschnitten an der Gesamtdachfläche vor.

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

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

7.7 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zu folgenden Punkten Hinweise aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodendenkmalen
- Baumschutzsatzung der Stadt Essen
- Schutz der Kronenbereiche von vorhandenen Bäumen
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Bauvertrag zum Ausbau des Oberlehbergs
- Gutachterliche Begleitung der Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen
- Bauschutzbereich des Flughafens
- Dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten.

8. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet (WR):	ca. 11.580 m ²	60,2 %
Verkehrsflächen:	ca. 3.780 m ²	19,6 %
Private Grünflächen:	ca. 3.880 m ²	20,2 %
<hr/>		
Gesamt:	ca. 19.240 m ²	100,0 %

9. Auswirkungen der Planung

Neben dem Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der Essener Bevölkerung ist die Planung insbesondere mit den folgenden Auswirkungen verbunden:

Planungsrecht

- Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 Gr. II Nr. 13/1 „Breder Bach“ und seiner 1. Änderung des SVR
- Erforderliche Änderung des FNP

Verkehr und Technische Infrastruktur

- Neuordnung der Erschließung durch die Anbindung des neuen Baugebietes an den Oberlehberg, voraussichtlich verbunden mit einer verträglichen Zunahme des Fahrverkehrs
- Erforderlicher Ausbau der Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung.

Begrünung

- Erhalt des eichenbestandenen Hangbereiches Oberlehberg
- Planungsrechtlicher Verlust des südwestlichen Gehölzstreifens
- Aufwertung des nordöstlichen Gehölzstreifens durch Ersatz von Ziergehölzen durch standortgerechte Gehölze
- Intensivierung der Begrünung im inneren Bereich des Plangebietes. Anlage von Gartenflächen im Vergleich zu den bisherigen Tennisfreiplätzen und den strukturarmen Rasenfreiflächen.

Landschaftsbild

- Die Prägung des Landschaftsbildes durch die vorhandenen Gehölzstreifen bleibt erhalten
- Bessere Integration der kleinteiligeren Wohnbebauung in das Landschaftsbild im Vergleich mit den massiven Tennishallen.

Erholung

- Verbesserung der Erholungsfunktion durch Öffnung des Plangebietes zur Gewährleistung der fußläufigen Durchlässigkeit
- Anlage eines Kleinkinderspielfeldes sowie im zentralen Planbereich eines zusätzlichen Platzes mit Bänken und Sandkasten.

Wasser- und Bodenhaushalt

- Mit der Überplanung der vorhandenen Tennisanlage durch eine Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gartenbereichen und dem weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände wird sich der Anteil der bisher versiegelten Bodenflächen nicht erhöhen, sondern voraussichtlich verringern können.

10. Bodenordnung

Da sich die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Hand eines Vorhabenträgers befinden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern.

11. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberlehberg / Neckarstraße“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 Gr. II Nr. 13/1 „Breder Bach“ und seine 1. Änderung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, soweit diese den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberlehberg / Neckarstraße“ betreffen.

12. Kosten

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Kosten, insbesondere auch für den Ausbau des Oberlehbergs, werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

Aufgestellt:

Essen, 06.12.2001
atelier stadt & haus


del Vecchio

Geschäftsbereich Planen und Bauen



Best
Geschäftsbereichsvorstand 6



Amt für Stadtplanung



Franke
Amtsleiter