

Bebauungsplan Nr. 4/09

„Hinseler Hof“

Stadtbezirk: VIII

Stadtteil: Überrauch- Holthausen

Begründung

vom Januar 2010

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	5
III. Planverfahren	6
IV. Planungsrechtliche Situation	7
1. Landes- und Regionalplanung	7
2. Regionaler Flächennutzungsplan	7
3. Flächennutzungsplan (FNP)	7
4. Bebauungspläne	7
5. Landschaftsplan	7
V. Bestandsbeschreibung	8
1. Städtebauliche Situation	8
2. Verkehr	8
3. Technische Infrastruktur	8
4. Entwässerung	8
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
6. Bergbau, Boden und Wasser	9
7. Klima und Lufthygiene	10
8. Lärm	11
VI. Städtebauliches Konzept	12

1. Projektbeschreibung	12
2. Auswirkungen der Planung	12
2.1 Städtebau	12
2.2 Verkehr	12
2.3 Umweltauswirkungen	12
VII. Planinhalte	14
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	14
1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO))	14
1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	14
1.5 Verkehrliche Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 und 21 BauGB)	15
1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	15
1.7 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	15
1.8 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)	15
2. Landesrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB)	16
3. Hinweise	17
3.1 Gutachten	17
3.2 Städtische Satzungen	17
3.3 Umgang mit Bodendenkmälern	17
3.4 Niederschlagswasser	17
3.5. Einleitung von Grundwasser	17
3.6 Umgang mit anfallendem Bodenaushub	17
3.7 Kampfmittel	17
VIII. Städtebauliche Kenndaten	19
IX. Bodenordnung	19
X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	20
XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	20
XII. Kosten und Finanzierung	21

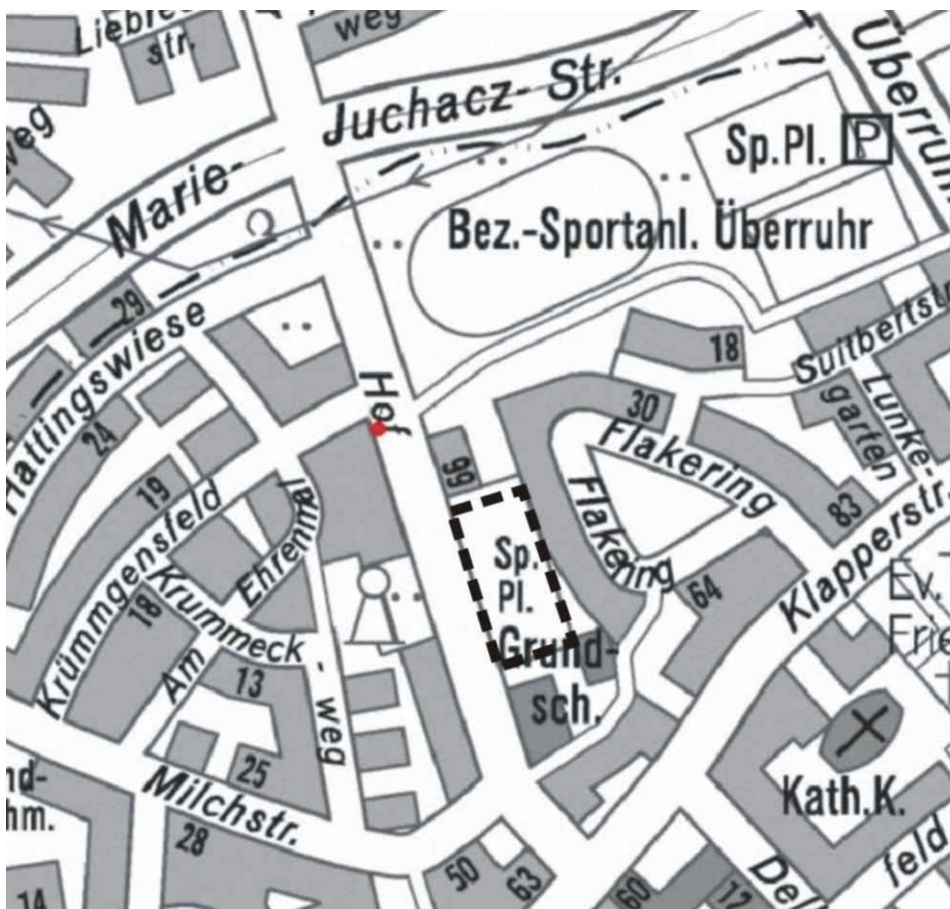
I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,77 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Überrauch.

Es befindet sich auf der Fläche der Sportanlage „Hinseler Hof“ des FC Blau- Gelb Essen Überrauch e.V..

Das Plangebiet wird maßgeblich begrenzt durch

- den Fußweg südlich des Hauses „Hinseler Hof“ Nr. 99 im Norden
- die westliche Grundstücksgrenze der Häuser Flakering Nr. 46- 54 im Osten,
- den Parkplatz der Suitbertschule im Süden,
- die Straße „Hinseler Hof“ im Westen.



Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Bei dem Planverfahren handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung und damit eine Innenentwicklung einer Fläche. Das Grundstück einer Sportanlage soll für eine Wohnbebauung genutzt werden. Da die bebaubare Grundstücksfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Rat der Stadt hat im November 2008 beschlossen, den Sportplatz auf der Grundlage des Masterplanes Sport aufzugeben. Somit kann die Fläche zur anderweitigen Nutzung freigegeben werden.

Ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken ergibt sich aus der Nachfrageanalyse im Rahmen der Perspektive Wohnen und den knappen Potentialen des zukünftigen RFNP.

Für die Wiedernutzbarmachung als Wohnbaufläche ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Sportplatzes als Wohnbaufläche schaffen.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Das Verfahren ist im übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen demnach unzweifelhaft vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu den bereits vorhandenen Wohnhäusern und einen Beitrag zur Innenentwicklung. Die maximal zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert.

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, sondern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i. Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Schließlich wird im beschleunigten Verfahren – wie im vereinfachten Verfahren – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Wie es das Gesetz verlangt, wurde im Amtsblatt der Stadt vom 20.03.2009 bekanntgemacht, dass die Stadt Essen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 16. Dezember 1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

2. Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan übernimmt zukünftig für das Plangebiet gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und die eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB. Wegen dieser Doppelfunktion müssen bei der Erarbeitung, Aufstellung und Änderung des RFNP sowohl die Vorgaben des ROG und des LPIG zu Regionalplänen als auch die des BauGB zum gemeinsamen FNP beachtet werden. Der RFNP ersetzt die bisher geltenden Regionalpläne für das Plangebiet und baut auf ihren Grundideen und Leitkonzepten auf. Er enthält Festlegungen und Darstellungen lt. § 7 (2 – 4) ROG, § 13 LPIG und § 5 BauGB. Nach der Genehmigung durch die Landesplanungsbehörde und der öffentlichen Bekanntmachung wird der RFNP selbst Ziel der Raumordnung (§ 25 (4) LPIG).

Der Planbereich wird im zukünftigen Regionalen Flächennutzungsplan auf der Ebene des Regionalplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und auf der Ebene des gemeinsamen Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Rat der Stadt Essen hat den RFNP am 24.06.2009 beschlossen.

Im Einvernehmen mit den anderen fachlich zuständigen obersten Landesbehörden wurde der RFNP am 18.11.2009 mit Maßnahmen, Ausklammerung, Versagung und Hinweisen genehmigt.

Das Plangebiet „Hinseler Hof“ ist davon nicht betroffen.

3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Allgemeine Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ dar.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht kein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB.

5. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das ca. 0,77 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Überraehr.

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche der Sportanlage „Hinseler Hof“ des FC Blau-Gelb Essen Überraehr e.V..

Entlang der Straße „Hinseler Hof“ und dem Flakering befinden sich ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach.

Südlich der Fläche befinden sich eine städtische katholische Grundschule (Suitbertschule) sowie das Jugendsportheim des FC Blau- Gelb.

Ca. 250 m nördlich liegt die Bezirkssportanlage Überraehr.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 1 km Entfernung liegt südwestlich der Bahnhof Essen- Holthausen, von dem aus Regionalbahnen das Plangebiet mit Kupferdreh und über Steele mit der Essener Innenstadt verbinden.

Verschiedene Buslinien verbinden das Plangebiet mit Steele, Überraehr und über Burgaltendorf mit Hattingen sowie über Stadtwald mit Essen- Zentrum.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Die Bundesautobahn A52 verläuft ca. 4 km nordwestlich und ist über die Anschlussstelle Essen-Bergerhausen erreichbar.

Neben ihrer erschließenden Funktion für das Plangebiet übernehmen die „Maria- Juchacz-Straße“ und die „Überraehrstraße“ Verbindungsfunktionen für Verkehre nach Essen-Stadtwald und Zentrum sowie nach Burgaltendorf und Hattingen.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken jeweils mindestens zwei private Stellplätze (jeweils eine Garage und ein davor liegender Abstellplatz) möglich.

Öffentliche Stellplätze sind in der Mischverkehrsfläche vorgesehen.

3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden. Die Kapazitäten der vorhandenen technischen Infrastruktur sind zur Versorgung des Plangebietes ausreichend.

4. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generalentwässerungsplanes Essen- Hinsel. Das im Plan anfallende Abwasser wird über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage Essen- Kupferdreh zur Behandlung zugeführt.

Die Verfahrensfläche ist mit der geplanten Nutzung nicht als Erweiterungsfläche im Generalentwässerungsplan enthalten.

Das im Verfahrensgebiet anfallende Schmutzwasser sowie das von den öffentlichen Verkehrsflächen und den befestigten bzw. versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfal-

lende Niederschlagswasser kann grundsätzlich der vorhandenen öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Auf dem Plangebiet befindet sich ein Sportplatz, dessen Oberfläche aus roter Asche besteht.

Die Böschung entlang der Straße „Hinseler Hof“ und des Fußwegs ist in ihrer Gesamtheit mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

6. Bergbau, Boden und Wasser

Bergbau

Der ehemalige Sportplatz wird vom Steinkohlegeviertfeld „Heinrich“ unterdeckt. Eigentümerin dieses Bergfeldes ist die Littlefuse GmbH, Essen. Die bergbaulichen Aktivitäten endeten in diesem Feld mit Stilllegung der Großschachtanlage „Heinrich“ im Jahre 1968. Eine Wiederaufnahme der Abbautätigkeiten ist unwahrscheinlich.

Die Auswirkungen des Bergbaus auf die Geländeoberfläche sind abhängig von der Teufenlage des Abbaus und vom Zeitpunkt der Abbaubehandlung. Für die ehemalige Sportplatzfläche ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass die in deren Umfeld als „tiefer“ und „oberflächennaher“ Bergbau betriebenen Kohlegewinnungsmaßnahmen von der Zeche „Heinrich“ keine Bodenbewegungen mehr auslösen können, da sie vor Jahrzehnten eingestellt wurden. Dies gilt unter der hier in Rede stehenden Fläche auch für deren höchste Abbaue in den Flözen Finefrau und Finefrau Nbk. Tagesöffnungen (Schächte) und Stollen sind im bzw. unter dem Sportbereich nicht dokumentiert.

Unter dem Sportplatzgrundstück haben nach der Bewertung der bei der Bezirksregierung Arnsberg am 07.04.2009 eingesehenen Unterlagen keine „tagesnahen“ Abbautätigkeiten stattgefunden. Für die unter dieser Fläche „zu Tage“ austreichenden Flöze Gironde 1, Gironde 2 und Gironde 3 sind Gewinnungsmaßnahmen aufgrund ihrer unbauwürdigen Kohlemächtigkeit aus der Erfahrung auszuschließen.

Allgemein muss darauf verwiesen werden, dass die Aufzeichnungen von bergbaulichen Eingriffen in die Tagesoberfläche, die vor der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stattgefunden haben, lückenhaft und somit unvollständig sein können. Daher ist grundsätzlich bei Erdarbeiten auf das Vorhandensein von Störquellen zu achten. Bei einem Antreffen wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.

Als zusammenfassendes Ergebnis der durchgeführten bergschadentechnischen Gefahrenanalyse ist festzuhalten, dass die Stand- und Verkehrssicherheit für das Plangebiet vorhanden ist.

Anpassungs- und/ oder Sicherungsmaßnahmen gegen den ehemaligen Bergbau sind nicht erforderlich.

Boden

Das Plangebiet ist nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen enthalten.

Auf dem Plangebiet wurde vom Umweltamt der Stadt Essen im März 2009 Bodenuntersuchungen vorgenommen. Auf dem eigentlichen Sportplatz wurden dazu 9 Sondierungen abgeteuft, um den Bodenaufbau zu erkunden.

Aus den Schichtenverzeichnissen ist zu erkennen, dass als oberste Schicht die Tragschicht und die Tennenschicht anstehen.

Zusammen sind diese beiden Schichten ca. 40 cm mächtig.

Unter diesen Schichten steht in weiten Teilen des Sportplatzes direkt der gewachsene Boden an. Dies betrifft insbesondere den südlichen bzw. südöstlichen Bereich. In nordwestliche Richtung befindet sich auf dem Gelände eine Bodenumlagerung. Hier sind gewachsene Böden, vermutlich aus dem südöstlichen Bereich, zum Niveaueausgleich abgelagert worden. In der nordwestlichsten Ecke beträgt die Umlagerungsmächtigkeit bis zu 2,50 m.

Die Tragschicht und Tennenschicht wurden chemisch analysiert. Sie sind nach LAGA als Z 1.2-Material einzustufen. Dieses Material ist generell von seiner Substanz nicht für Außenbereiche von Wohnhäusern geeignet. Diese Gesamtschicht sollte im Rahmen der Baureifmachung des Geländes in Gänze abgetragen und mit einer Vegetationsschicht aufgefüllt werden.

Wasser

Auf der Gesamtfläche wurden im Rahmen eines Versickerungsgutachtens 11 Rammkernsondierungen niedergebracht.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass der nordwestliche Bereich des Sportplatzes aufgeschüttet worden ist, um das notwendige Planum zu erstellen. Hier ist festzuhalten, dass sich eine alte Geländeoberfläche unterhalb der jetzigen Geländeoberfläche befindet. Würde in diesen Bereichen versickert werden, würde sich das versickernde Wasser an der alten Geländeoberfläche, der ehemaligen Morphologie folgend, in Richtung des tiefsten Punktes bewegen. Folglich wäre die Wahrscheinlichkeit sehr groß, dass es zu Wasseraustritten an den Böschungen der Straße Hinseler Hof/ Haus Nr. 99 käme. Hier ist die Allgemeinverträglichkeit nicht gegeben.

Aus diesem Grunde sollten die parallel zur Straße Hinseler Hof und ebenfalls die im Bereich des nördlich verlaufenden Stichweges geplanten Häuser die anfallenden Niederschlagswässer nicht versickern.

Aufgrund der ehemaligen Morphologie wurden die Versickerungsversuche von Seiten des Umweltamtes auch lediglich im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes durchgeführt.

Die Versickerungsversuche wurden als Doppelzylinder- Infiltrationsversuche durchgeführt.

Die Ergebnisse weisen folgende kf-Werte aus:

Versuch 1 $k_f = 3,06 \times 10^{-5} \text{ m/s}$

Versuch 2 $k_f = 1,80 \times 10^{-6} \text{ m/s}$

Somit kann eine Versickerung der Niederschlagswässer in dem östlichen und südlichen Bebauungsbereich des B-Planes durchgeführt werden.

7. Klima und Lufthygiene

Lokalklimatische Ausprägung

Für den Planbereich ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimanalyse Stadt Essen das Klimatop „Stadtrandklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp wird durch dichter stehende Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Stadt Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung- Sanierungszone III“ zugeordnet. Die Sanierungszone III ist aus klimatischer Sicht nur als schwacher Lastraum zu bezeichnen. Die klimatisch günstige Situation macht eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungsraum möglich. Planerisches Handeln ist hier im wesentlichen unter dem Gesichtspunkt der Optimierung der bestehenden günstigen Verhältnisse und als Planungsvorgabe zur Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

Luftqualität

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des am 4.8.2008 in Kraft getretenen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilplan West. Der Teilpan West wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf aufgestellt und ist am 4.8.2008 in Kraft getreten. In der näheren Umgebung der Maria-Juchacz-Str. und der Überraehrstraße sind durch den Kfz-Verkehr verursachte grenzwertüberschreitende Luftbelastungen mit Stickstoffdioxid(NO₂) und Partikel (PM₁₀) nicht identifiziert worden. Der Stadtteile Überraehr-Hinsel und -Holthausen liegen außerhalb der Umweltzone Essen.

8. Lärm

Bezirkssportanlage

Aufgrund von Anwohnerbeschwerden an der Suitbertstraße und einer angedachten Ausweitung der Nutzungszeiten aufgrund des städtischen Masterplanes zur zukünftigen Sportanlagennutzung im Stadtgebiet wurde der TÜV Nord vom Sport- und Bäderbetrieb der Stadt im November 2007 beauftragt, die Geräuschimmissionen beim Spiel und Trainingsbetrieb messtechnisch und rechnerisch zu ermitteln.

Danach werden die Immissionsrichtwerte an den nördlichen Hausfassaden der Wohngebäude an der Suitberstraße Nr. 26-28 eingehalten bzw. geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten. Während der Ruhezeiten an Sonntagen betragen die Überschreitungen hingegen bis zu 10 dB(A).

Zum Schutz der Anwohner an der Suitbertstraße wurde eine Beschränkung der Betriebszeiten eingeführt. Am Sonntag ruht zwischen 13.00 und 15.00 Uhr der Spielbetrieb auf allen Plätzen. Wird ausnahmsweise während dieser Ruhezeiten gespielt (Turnier), wird lediglich Feld 2 genutzt. Die verbleibenden Überschreitungen sind geringer als 5 dB(A). Da die Sportanlage vor der 18. BImSchV errichtet wurde, können Überschreitungen der Immissionswerte von weniger als 5 dB(A) bei der Beschränkung der Betriebszeiten unberücksichtigt bleiben.

Da die Entfernung des Plangebiets zur Bezirkssportanlage doppelt so groß ist wie zu den Häusern Suitbertstraße Nr. 26-28 vermindert sich die Lärmbelastung zusätzlich noch um 6 dB.

Daher gehen von der Bezirkssportanlage keine Lärmeinwirkungen auf das von dem untersuchten Bereich ca. 200m entfernt liegende Plangebiet aus.

Straße

Anhand einer überschlägigen Lärmermittlung lässt sich erkennen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet eingehalten werden.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Projektbeschreibung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern vor. Es können ca. 19 Hauseinheiten entstehen.

Das Plangebiet wird von der Straße „Hinseler Hof“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, von der Stichstraßen ausgehen. Die Bebauung gruppiert sich um einen im Inneren des Baugebietes geschützt liegenden Platz.

Dieser von Stellplätzen freigehaltene und sozial gut kontrollierte Platz kann von den Kindern als zusätzliche Spielmöglichkeit genutzt werden.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken jeweils mindestens zwei private Stellplätze (jeweils eine Garage und ein davor liegender Abstellplatz) möglich.

Die öffentlichen Stellplätze sind im Eingangsbereich der Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Im Baugebiet sind Wohnhäuser ausschließlich in Form von eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und zweigeschossigen Doppelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 225 und 520 qm. Die Gebäude mit ihren Gärten sind in der überwiegenden Zahl energetisch günstig nach Süden sowie nach Westen ausgerichtet.

Die Böschung entlang der Straße „Hinseler Hof“ und des Fußwegs soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben und durch Pflanzgebote gesichert werden.

2. Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebau

Das neue Planvorhaben stellt mit den geplanten Einfamilienhäusern eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu den bereits vorhandenen Wohnhäusern und einen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die qualitätvolle Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen wird in der Summe aller Aspekte zu einer erheblichen Verbesserung der heutigen städtebaulichen Situation führen, da eine Verwahrlosung der aufgegebenen Sportplatzfläche verhindert wird.

2.2 Verkehr

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Umweltauswirkungen

Lokalklima

Durch die geplante Wohnbebauung wird der Anteil an Freifläche reduziert und es geht damit Verdunstungsfläche verloren. Eine weitere Beeinträchtigung der zurzeit bestehenden günstigen lokalklimatischen Ausprägung wird aus der Erwärmung und Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der neuen Gebäude resultieren.

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Vorhabens im Zusammenhang mit den geplanten textlichen Festsetzungen z.B. zur Begrünung von Garagen- und Carportdächern oder

zum Versiegelungsgrad der Vorgartenflächen ist lediglich eine zu vernachlässigende Modifizierung der lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Lufthygiene

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens im Kontext mit der umzusetzenden Energieeinsparverordnung, die darauf abzielt, Gebäude energetisch optimal zu realisieren, ist bei Realisierung des Vorhabens von einer mäßigen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse durch zusätzliche Individualverkehre und damit verbundene Abgasemissionen sowie aus der Beheizung der neuen Wohngebäude auszugehen.

Natur und Landschaft

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung führt zu keiner Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, da es sich um eine ehemalige Sportplatzfläche handelt.

Die Böschung entlang der Straße „Hinseler Hof“ und des Fußwegs soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben und durch Pflanzgebote gesichert werden.

Boden

Die 40 cm dicke Trag- und Tennenschicht wird abgetragen. Auf den darunterliegenden gewachsenen Boden wird dann 30 cm Mutterboden aufgetragen.

Die Stadt Essen als Grundstückseigentümer wird rechtlich dafür Sorge tragen, dass diese Maßnahmen durchgeführt werden.

Wasser/ Grundwasser

Z. Zt. ist die gesamte Fläche des Plangebietes mit dem Sportplatzaufbau versiegelt. Das anfallende Wasser wird über eine Drainage in den Kanal im Hinseler Hof eingeleitet.

Im Rahmen der Neubebauung entstehen neben den versiegelten Flächen auch Gartenflächen, in denen das Wasser versickert und somit zur Grundwasserneubildung beiträgt.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR)

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 19 Eigenheime entstehen.

Aufgrund der vorgesehenen und vorhandenen Bebauungsstruktur im Umfeld, die vorwiegend aus Wohngebäuden besteht, ist das Baugebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet (WR) zu betrachten.

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

Für das reine Wohngebiet (WR) soll das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt werden. Im nördlichen Teil (WR 1) wird die Vollgeschossigkeit auf I, die GRZ auf 0,4 sowie die GFZ auf 0,4 beschränkt. So wird eine Beeinträchtigung der tiefer liegenden Häuser Hinseler Hof Nr. 99 und Flake-ring Nr. 44a verhindert. Da im Plangebiet die Grundstücksgrößen großzügig gewählt sind, kann mit den oben festgesetzten Maßen eine ausreichende und zeitgemäße Grundstücksausnutzung gewährleistet werden, und die angestrebte Neubebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption umgesetzt werden.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO))

Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Teil werden nur Einzelhäuser festgesetzt. Hiermit soll eine möglichst energie-tisch sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet werden.

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

Über eine textliche Festsetzung soll gesichert werden, dass im Plangebiet je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Zusätzlich soll aber ermöglicht werden, dass Kinder oder Eltern der Hausbesitzer in einer eigenen Wohneinheit im Gebäude untergebracht werden können. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude verträglich.

„In dem reinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.“
Im Planbereich stehen ausreichende Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung, so dass negative Auswirkungen auf die Stellplatzsituation durch einen untergeordneten Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten sind. Auch das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen wird durch eventuelle Zweitwohnungen in den Gebäuden nur unwesentlich erhöht.

1.5 Verkehrliche Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 und 21 BauGB)

Die Erschließung erfolgt über die Straße Hinseler Hof. Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,00 m, die in eine Spielstraße von 14,0 m übergeht von der 3,50 m breite Stichstraßen ausgehen.

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

Die Erschließung der Doppelhausgrundstücke im östlichen Teil des Plangebietes, die zur Gewährleistung einer optimalen Gebäudeausrichtung nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, erfolgt über drei private Stichwege. Diese Stichwege werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

1.7 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sollten Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen für die Neubebauung ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen angeordnet werden.

„Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.“

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig“

Je Hauseinheit können mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten für PKW auf den Baugrundstücken zur Verfügung gestellt werden.

Um vor den Garagen jeweils die Anlage eines zweiten Stellplatzes zu ermöglichen, werden diese so festgesetzt, dass ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschlussstor einzurichten ist.

1.8 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Begrünung von Garagen- und Carportdächern

Die Begrünung von Garagen- und Carportdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt.

„Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

(§9 (1) Nr.15 und Nr.25b BauGB)

Festsetzung einer privaten Grünfläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das jetzige Erscheinungsbild zu erhalten, wird die Böschung entlang der Straße „Hinseler Hof“ und des Fußwegs in ihrer Gesamtheit bestehen bleiben.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB)

Gestalterische Festsetzungen nach BauONRW (§ 86 BauONRW)

2.1 Vorgärten

(§86 (1) Nr.4 BauONRW)

Die Festsetzungen zu Hauszuwegungen und -zufahrten stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

„Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Flächen im WR 1 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.“

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§86 (1) Nr.1 BauO NRW)

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

„Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen

- Dachform,
- Art und Farbgebung der Dachdeckung
- Dachneigung
- Oberflächenstruktur
- Farbgebung der Außenwände

auszuführen.

Satteldächer sind nur symmetrisch und gleichhöftig zulässig.“

2.3 Einfriedungen (§86 (1) Nr.5 BauO NRW)

„Einfriedungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe an den der Verkehrsfläche abgewandten Seiten zulässig. Von diesen Festsetzungen ist der Sichtschutz zwischen Terrassen ausgenommen.“

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

¹ ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks



3. Hinweise

3.1 Gutachten

- Bergschadenstechnische Gefahrenanalyse
Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau-
ibg- Ingenieursgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik, Bochum, April 2009
- Boden- und Versickerungsuntersuchung,
Umweltamt Stadt Essen, Januar 2010

3.2 Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318)

3.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

3.4 Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen (ggf. Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten) der Häuser parallel zu der Straße Hinseler Hof und des nördlich verlaufenden Stichweges in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

3.5 Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

3.6 Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

3.7 Kampfmittel

Kampfmittelbefunde sind nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Eine Überprüfung des Verdachtortes des Bombenblindgängers ist erforderlich. Die Überprüfung ist mit dem Ordnungsamt –Gefahrenabwehr– bzw. mit dem Kampfmittel-

beseitigungsdienst – Bezirksregierung Düsseldorf- abzustimmen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	ha	%
Verfahrensgebiet	0,77	100
Wohnen	0,59	76,6
öffentliche Verkehrsfläche	0,10	13,0
private Verkehrsfläche	0,02	2,6
private Grünfläche	0,06	7,8

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Allgemeine Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ dar.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/09 „Hinseler Hof“ werden eventuell ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinseler Hof“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll das Grundstück verkauft werden.

Mit der Verwirklichung der Planung entstehen für die Stadt Essen voraussichtlich keine Kosten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

T. Franke
(Amtsleiter)

H. J. Best
(Geschäftsbereichsvorstand)