

Bebauungsplan Nr.17/08 **„Hausdykerfeld“**

Stadtbezirk: VI

Stadtteil: Schonnebeck

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. Boden und Wasser	9
7. Klima und Lufthygiene	9
8. Lärm	10
VI. Städtebauliches Konzept	11
1. Projektbeschreibung	11

2. Auswirkungen der Planung	11
2.1 Städtebau	11
2.2 Verkehr	11
3.3 Umweltauswirkungen	11
VII. Planinhalte	13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)	13
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	13
1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	13
1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	13
1.5 Verkehrliche Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 und 21 BauGB)	14
1.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	14
1.7 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	14
1.8 Festsetzung einer privaten Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	15
2. Landesrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB)	15
2.1 Vorgärten (§86 (1) Nr.4 BauO NRW)	15
2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 (1) Nr.1 BauO NRW)	15
2.3 Dachaufbauten (§86 (1) Nr.1 BauO NRW)	15
2.4 Einfriedungen (§86 (1) Nr.5 BauO NRW)	16
3. Hinweise	16
3.1 Städtische Satzungen	16
3.2 Umgang mit Bodendenkmälern	16
3.3 Niederschlagswasser	16
3.4 Einleitung von Grundwasser	16
3.5 Umgang mit anfallendem Bodenaushub	16
3.6 Kampfmittel	16
VIII. Städtebauliche Kenndaten	17
IX. Bodenordnung	17
X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	18
XII. Kosten und Finanzierung	19

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,37 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Schonnebeck nördlich der Bonifaciusstraße, westlich der Matthias- Erzberger- Straße.

Es wird begrenzt durch

- den Fußweg vom Hausdykerfeld zum Wintersellweg im Norden,
- die westliche Grundstücksgrenze Hausdykerfeld Nr. 29 sowie die Straße Hausdykerfeld im Osten,
- die nördliche Grenze des Flurstücks 373 in Süden,
- die östlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Wintersellweg Nr. 27- 33 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 einen Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Da die bebaubare Grundstücksfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt, kann er im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Mit der Durchführung dieses Verfahrens ist verbunden, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann. Die Beteiligung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Darüber hinaus ist die Anfertigung eines Umweltberichtes und eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) nicht erforderlich.

Das Grundstück für die bisher geplante Kindertagesstätte soll nun für eine Wohnbebauung genutzt werden.

Da zukünftig kein weiterer Bedarf besteht, die Kindergartenfläche in dem Stadtteil vorzuhalten, kann die Fläche zur anderweitigen Nutzung freigegeben werden. Ein Bedarf nach Wohnbaugrundstücken ergibt sich aus der Nachfrageanalyse im Rahmen der Perspektive Wohnen des Stadtentwicklungsprozess Essen 2015+ und aus den knappen Potentialen des künftigen RFNP.

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

2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche schaffen und das Quartier Hausdykerfeld baulich vollenden.

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 zum bereits vorhandenen Wohngebiet östlich und den vorhandenen Einfamilienhäusern westlich der Straße Hausdykerfeld und stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. 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 bekanntgemacht, dass die Stadt Essen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen und wo die Öffentlichkeit sich über die Planung informieren und dazu äußern kann..

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 „Hausdykerfeld“ ist davon nicht betroffen.

3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

4. Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht ein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 3/91 "Hausdykerfeld/ Bonifaciusstraße", rechtsverbindlich seit dem 07.08.1993.

Er setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Tageseinrichtung für Kinder“ fest.

5. Landschaftsplan

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

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das ca. 0,37 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Schonnebeck nördlich der Bonifaciusstraße, westlich der Matthias- Erzberger- Straße.

Das Plangebiet befindet sich auf einer begrünten brachliegenden Fläche westlich der Straße „Hausdykerfeld“ sowie auf der Grünfläche westlich des Hauses Hausdykerfeld Nr. 29.

Entlang dieser Straße befinden sich zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Südlich des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiges Doppelhaus. Die Bebauung westlich des Planbereichs ist durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 2 km Entfernung liegt südöstlich der Bahnhof Essen-Kray- Nord, von dem aus Regionalbahnen das Plangebiet mit der Essener Innenstadt und Gelsenkirchen sowie Bochum verbinden.

Eine Buslinie verbindet das Plangebiet über Frillendorf mit dem Stadtzentrum und mit Gelsenkirchen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Die Bundesautobahn A40 verläuft ca. 2,5 km südlich und ist über die Anschlussstellen Essen-Kray und Essen- Frillendorf erreichbar.

Neben ihrer erschließenden Funktion für das Plangebiet übernimmt die Bonifaciusstraße Verbindungsfunktionen für Verkehre nach Essen- Kray, Essen- Frillendorf, dem Zentrum sowie Gelsenkirchen- Zentrum.

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

Öffentliche Stellplätze befinden sich in der Verkehrsfläche.

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 aus entwässerungstechnischer Sicht innerhalb des Rechnernetzes (RN) 81, für das der Generalentwässerungsplan z. Zt. in Aufstellung ist. Die anfallenden Abwässer des Gebietes werden über das vorhandene Mischwasserkanalnetz dem Schettersbuschgraben zugeführt und gelangen über die Vorfluter „Schwarzbach“

und „Emscher“ letztendlich zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Kläranlage Bottrop.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung wird über die bereits vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Straße Hausdykerfeld sichergestellt.

Unter den schon schlecht wasseraufnehmenden oberen Bodenschichten liegt eine wasserundurchlässige Kreideschicht. Aufgrund der Topografie würde das Wasser oberhalb dieser Schicht in die tiefer liegenden Gärten laufen. Daher ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht möglich.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet westlich Hausdykerfeld liegt auf einer begrünten Brachfläche, die mittlerweile, bis auf die durch die Baumschutzsatzung zu erhaltenen Bäume gerodet ist.

6. Boden und Wasser

Das Plangebiet ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen nicht erfasst. Da derzeit kein Gefährdungspotential bekannt ist, ist die Erteilung von Auflagen nicht erforderlich.

Die Fläche wird von der digitalen Bodenbelastungskarte nicht als Bereich mit noch naturnahen Bodenverhältnissen ausgewiesen.

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken.

7. Klima und Lufthygiene

Lokalklimatische Ausprägung

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen ist für das Plangebiet 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 ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung- Sanierungszone III“ zugeordnet. Die Sanierungszone III ist aus klimatischer Sicht nur als schwacher Lastraum zu bezeichnen. Planerisches Handeln ist hier im Wesentlichen unter dem Gesichtspunkt der Optimierung der bestehenden günstigen Situation und als Planungsvorgabe zur Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

Luftqualität

Das Plangebiet liegt außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität stehen somit nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt in der am 1. Oktober 2008 eingerichteten Essener Umweltzone, in der zur Reduzierung der verkehrsbedingten Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung ein Verkehrsverbot für besonders Schadstoff emittierende Kraftfahrzeuge besteht.

8. Lärm

Eine Schallbelastung ausgehend von der Straße Hausdykerfeld liegt nicht vor.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Projektbeschreibung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern vor. Es sollen 8 Hauseinheiten entstehen. Daneben ist die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Anlage neuer öffentlicher Stellplätze geplant.

Südlich und nördlich der Häuser Hausdykerfeld Nr. 34-36 können auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Hausdykerfeld/ Bonifaciusstraße“ drei weitere Doppelhäuser entstehen.

Im Baugebiet sind Wohnhäuser ausschließlich in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 344 qm und 485 qm. Die Gebäude mit ihren Gärten sind energetisch günstig nach Westen ausgerichtet.

Das Plangebiet wird von der Straße "Hausdykerfeld" erschlossen.

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

Für die durch die Stellplatzzufahrten der zukünftige Bebauung entfallenen Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche, werden insgesamt 10 neue Stellplätze auf der Grünfläche vor dem Grundstück des Hauses Hausdykerfeld Nr. 29 sowie 6 Stellplätze auf der Verkehrsinsel in dem Wendehammer außerhalb des Plangebietes geschaffen.

Für die Errichtung der Stellplätze auf der jetzigen Grünfläche ist zwischen dem Bauträger und der Stadt Essen ein Vertrag geschlossen worden. Dieser regelt, dass die Stellplätze vom Bauträger in eigener Regie und Verantwortung und auf eigene Kosten errichtet werden. Der Bauträger verpflichtet sich, den Parkplatz dauerhaft für die Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

2. Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebau

Das neue Planvorhaben stellt mit den geplanten Einfamilienhäusern eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zum bereits vorhandenen Wohngebiet und den Einfamilienhäusern westlich der Straße Hausdykerfeld und einen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

2.2 Verkehr

Über die Straße Hausdykerfeld ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

3.3 Umweltauswirkungen

Lokalklima

Durch die geplante Wohnbebauung geht Freifläche und damit Verdunstungsfläche verloren. Eine weitere Beeinträchtigung der zurzeit bestehenden günstigen lokalklimatischen Ausprägung wird aus der Erwärmung der Dach- und Fassadenflächen der neuen Gebäude sowie der notwendigen Zufahrten und Zuwege resultieren.

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

Begrenzung des Versiegelungsgrads der Vorgartenflächen ist zu erwarten, dass die lokalklimatischen Verhältnisse lediglich geringfügig modifiziert werden.

Luftqualität

Hinsichtlich der Luftqualität ist mit der Realisierung des Vorhabens aufgrund der Kleinflächigkeit und umzusetzenden Energiesparverordnung, die darauf abzielt, Gebäude energetisch optimal zu realisieren, nur von einer mäßigen Beeinträchtigung durch zusätzliche Individualverkehre und damit Abgasemissionen sowie aus der Beheizung der geplanten Wohngebäude auszugehen.

Natur und Landschaft

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung führt zu einer vollständigen Beseitigung des noch bestehenden Baumbestandes und zu einer Versiegelung von Flächen. Dies wiederum führt auch zu einem Lebensraumverlust zumindest für angepasste Arten. Ein Ausgleich für den Eingriff ist hier allerdings gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe teilweise bereits aufgrund des bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 3/91 „Bonifaciusstraße/ Hausdykerfeld“ zulässig waren und im übrigen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von einer Zulässigkeit ausgegangen wird.

Beim Verlust von Straßenbäumen im Rahmen der Neubebauung sind diese zu ersetzen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Essen ist zu beachten.

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 Doppelhäusern. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 8 Eigenheime entstehen.

Aufgrund der vorgesehenen und vorhandenen Bebauungsstruktur im Umfeld, die 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 als Höchstmaß beschränkt werden. 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 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3/91 setzt für diesen Bereich eingeschossige Häuser fest. Darüber hinaus liegen die bestehenden Häuser am Wintersellweg ca. 5,0 m tiefer als die geplante Bebauung. Diese sollen durch die höherliegende Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Um zur Straßenseite ein eingeschossiges sowie zur Gartenseite maximal ein zweigeschossiges Erscheinungsbild zuzulassen, werden die Trauf- und Firsthöhen über Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) im Plan festgelegt.

In dem reinen Wohngebiet sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen /EFH bei Doppelhäusern die beiden Gebäudehälften zusammenzufassen.

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 erfahrungsgemäß 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 Hausdykerfeld. Mit einer Breite von 9,50 m ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

In der Erweiterung der Verkehrsfläche westlich des Hauses Hausdykerfeld Nr. 29 werden neue öffentliche Stellplätze festgesetzt, um den bestehenden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum abzumildern. Nach einer Parkraumerhebung können dadurch im Saldo einige neue Stellplätze entstehen.

1.6 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 den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den 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.

1.7 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.“

1.8 Festsetzung einer privaten Grünfläche (§9 (1) Nr.15 BauGB)

Zur Abgrenzung der neuen öffentlichen Stellplätze zu der vorhandenen Bebauung und zur Erhaltung der restlichen Grünfläche wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese hebt ein Baurecht aus dem Bebauungsplan Nr. 3/91 auf, das bislang nicht in Anspruch genommen wurde und daher entschädigungslos entfallen kann.

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

Gestalterische Festsetzungen nach BauONRW (§ 86 BauONRW)

2.1 Vorgärten (§86 (1) Nr.4 BauO NRW)²

Die Festsetzungen zu Hauszuwegen 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 Zuwege und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.“

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 Dacheindeckung
- Dachneigung
- Oberflächenstruktur
- Farbgebung der Außenwände

auszuführen.

Satteldächer sind nur symmetrisch und gleichhüftig zulässig.“

2.3 Dachaufbauten (§86 (1) Nr.1 BauO NRW)

Um die tieferliegenden bestehenden Gebäude am Wintersellweg nicht zu beeinträchtigen sind Dachaufbauten an der Gartenseite der Neubebauung nicht zulässig.

„Dachaufbauten sind an den Westfassaden unzulässig.“

² 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



2.4 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.“

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.

3. Hinweise

3.1 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).

3.2 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.

3.3 Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen (ggf. Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	ha	%
Verfahrensgebiet	0,37	100
Wohnen	0,30	81,1
Verkehrsfläche	0,06	16,2
Private Grünfläche	0,01	2,7

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die erweiterte öffentliche Verkehrsfläche wird zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.
Somit ist die Planung aus dem FNP entwickelt.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17/08 „Hausdykerfeld“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Hausdykerfeld/ Bonifaciusstraße“ aufgehoben soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hausdykerfeld“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

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

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

T. Franke
(Amtsleiter)

H. J. Best
(Geschäftsbereichsvorstand)