

Bebauungsplan Nr. 10/10 „Franziskanerstraße/Eickenscheidter Fuhr“

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Südostviertel

Begründung

vom: 02.08.2011

Verfahrensstand: § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (RFNP)	7
3. Bebauungspläne	7
V. Bestandsbeschreibung	8
1. Städtebauliche Situation	8
2. Verkehr	8
3. Entwässerung	8
4. Technische Infrastruktur	8
5. Naturhaushalt und Landschaft	8
6. Boden und Wasser	9
7. Klima und Lufthygiene	9
8. Altlasten	9
9. Bergbau	9
10. Lärm	9
11. Erschütterungen	10
VI. Städtebauliches Konzept	11
1. Variantenuntersuchung	11
2. Entwurfsbeschreibung	12

3. Auswirkungen der Planung	12
VII. Planinhalt	13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1. Art der baulichen Nutzung	13
1.2. Maß der baulichen Nutzung	13
1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	14
1.4. Stellplätze	14
1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	14
1.6. Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
1.8. Natur und Landschaft	15
1.9. Immissionsschutz	17
2. Kennzeichnungen	18
2.1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	18
3. Hinweise	19
3.1. Planunterlagen	19
3.2. Gutachten	19
3.3. Städtische Satzungen	19
3.4. Umgang mit Bodendenkmälern	19
3.5. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub	19
3.6. Kampfmittel	19
VIII. Städtebauliche Kenndaten	20
IX. Bodenordnung	21
X. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan	22
XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	23
XII. Kosten und Finanzierung	24

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, Stadtteil Südostviertel in fußläufiger Nähe zur Steeler Straße zwischen ehemaliger Volkshochschule und BAB 40-Anschlussstelle Huttrop/Wasserturm. Es wird begrenzt durch

- die Franziskanerstraße und die Straße „Eickenscheidter Fuhr“ im Norden,
- die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Leopoldstraße im Osten,
- die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Steeler Straße 95 - 109 im Süden und Südwesten.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Nach Aufgabe der bisher an diesem Standort vorhandenen gewerblichen Nutzung soll eine dem Standort angemessene Folgenutzung realisiert werden. Die weitgehend vorherrschende Wohnnutzung im Umfeld sowie die Nähe zur Innenstadt legen eine Wiedernutzung des Standortes ebenfalls für eine Wohnnutzung nahe.

2. Entwicklungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Der Eigentümer plant die Realisierung einer Generationenwohnanlage in Form von ca. 50 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen in Verbindung mit ca. 12 frei finanzierten Wohnungen sowie ca. 10 familiengerechten Eigenheimen.

Die im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses STEP 2015+ durchgeführte Wohnungsnachfrageanalyse (InWIS – Gutachten) kommt für diese Wohnungsarten zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

Die Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Angebot ergibt bzgl. altengerechter Wohnungen für die kommenden 10 Jahre eine Versorgungslücke von rd. 6.900 Wohnungen. Bzgl. Wohnformen für Senioren konzentriert sich der derzeitige Bestand auf lediglich 20 von insgesamt 50 Stadtteilen, der Stadtbezirk I ist dabei durchschnittlich versorgt. Die bereits vorhandene und künftig weiter steigende Nachfrage führt somit zu erheblichen Marktpotenzialen.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, 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 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen, s. § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Gewerbefläche sowie für die Nachverdichtung einer Fläche, die derzeit auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen nur eingeschränkt nutzbar ist und damit in ihrer urbanen Entwicklung blockiert ist. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt lediglich ca. 9.000 qm, die maximal zulässige Grundfläche bleibt damit deutlich unter dem Schwellenwert. Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen demnach vor.

Im vorliegenden Verfahren wurde 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 und Erörterung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wurde abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung; Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes 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, s. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren – wie im vereinfachten Verfahren – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Im Amtsblatt der Stadt vom 09.04.2010 wurde bekannt gemacht, 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 Regionale Flächennutzungsplan RFNP stellt in seinem regionalplanerischen Teil für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan RFNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3. Bebauungspläne

Der seit dem 02.10.1962 rechtsverbindliche, aufgrund des sog. „Paraphenurteils“ 13.12.1974 erneut bekannt gemachte Durchführungsplan Nr.191 „Eickenscheidter Fuhr“ setzt für das Plangebiet

- C-Gebiet (Gemischtes Wohngebiet) mit vornehmlich gemischter Nutzung, im Innenbereich zusätzlich gewerbliche Nutzung sowie
- private Grünfläche im Böschungsbereich

fest.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet schließt sich südlich, durch die Franziskanerstraße sowie einen öffentlichen Grünstreifen getrennt, an den Bahndamm an und ist Teil eines Baublocks an der Steeler Straße. Während der Block im Übrigen gekennzeichnet ist durch eine geschlossene Randbebauung mit untergeordneten baulichen Anlagen im Innenhof, ist der Planbereich mit einer begrünter Böschung zur Franziskanerstraße hin geöffnet. Die aufgegebenen Betriebsgebäude eines mittelständischen Gewerbebetriebes dehnen sich von der Eickenscheidter Fuhr in den Blockinnenhof aus, so dass das Plangebiet mit Ausnahme der Böschung weitestgehend bebaut oder versiegelt ist.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist in einer Entfernung von ca. 150 m mit den Straßenbahnlinien 103 und 109 sowie den Buslinien 146 und 147 mit dem Verknüpfungspunkt „Rathaus Essen“ sowie dem Essener Hauptbahnhof an den ÖPNV angebunden. Damit ist in wenigen Minuten der Anschluss an sämtliche Nah-, Regional- und Fernverbindungen gewährleistet.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die das Plangebiet tangierende Steeler Straße direkt an das innerstädtische sowie das überörtliche Straßennetz und über die ca. 150 m entfernte Anschlussstelle der BAB 40 an das Fernstraßennetz angebunden.

Der ruhende Verkehr im Umfeld wird weitgehend in den umliegenden Straßen und den Blockinnenbereichen untergebracht.

Im direkten Umfeld des Plangebietes steht im öffentlichen Straßenraum ein ausreichendes Parkraumangebot zur Verfügung.

3. Entwässerung

Im Planungsraum erfolgt die Entwässerung zurzeit im Mischsystem. Das durch die Planung zusätzlich anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

4. 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.

5. Naturhaushalt und Landschaft

Das Plangebiet ist weitgehend überbaut, die im nördlichen Bereich vorhandene begrünete Böschung kann in großen Teilen erhalten werden.

6. Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet hat infolge Überbauung und Versiegelung keine natürlichen Funktionen mehr. Ebenso hat das Plangebiet eine unbedeutende Funktion im natürlichen Wasserhaushalt.

7. Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der hoch verdichteten Umgebungsbebauung dem Stadtklima zuzuordnen. Bioklimatisch ergibt sich daraus ein erhöhtes Belastungspotenzial mit erhöhter Erwärmung sowie geringer Luftfeuchte.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der dichten Stadtbebauung – Sanierungszone I“ zugeordnet. Diese Sanierungszone weist die höchste Handlungs- und Planungspriorität auf, da sie Klimatope höchster thermisch-bioklimatischer und/oder immissionsklimatischer Belastungspotenziale kennzeichnet.

Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen Ungunstfaktoren wie eine geringe Frischluftzufuhr, belastete Luftleitbahnen im Innenstadtbereich und erhöhte Luftbelastungen durch Kfz-relevante Emissionen und Hausbrandemissionen.

Das Plangebiet liegt in der am 01.10.2008 eingerichteten Essener Umweltzone, in der zur Reduzierung verkehrsbedingter Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen ein Verkehrsverbot für besonders Schadstoff emittierende Kfz besteht. In den Belastungskarten für das Jahr 2009 ist die südwestlich des Plangebietes verlaufende Steeler Straße als hoch belastet ausgewiesen, die das Verfahrensgebiet nördlich begrenzende Franziskanerstraße sowie die Straße „Eickenscheidter Fuhr“ sind in Bezug auf Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen (PM 10, NO₂) unauffällig.

8. Altlasten

Die in einem Teilbereich des Plangebietes vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden gutachterlich untersucht. Der belastete Boden wird im Zuge der Baumaßnahmen je nach Erfordernis gesichert oder entfernt und nach den abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt. Die konkreten Maßnahmen werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

9. Bergbau

Der ehemals umgegangene Bergbau befindet sich in einer Tiefe von 80,0 m unterhalb der Geländeoberfläche und stellt somit keinerlei Relevanz auf aktuelle Bautätigkeiten dar.

10. Lärm

Auf Grund seiner Lage südlich der Hauptstrecke zum Essener Hauptbahnhof und der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Schienen- und Straßenverkehr vorbelastet.

Das Verkehrsaufkommen auf der Franziskanerstraße beträgt rd. 2.200 Kfz/24 h, das Aufkommen der Steeler Straße kann vernachlässigt werden, da die vorhandene Blockrandbebauung als Lärmschutz wirkt.

Die durchschnittlichen Zugfrequentierungen betragen lt. Aussage der Deutschen Bahn AG durchschnittlich 41 Zugbewegungen / Stunde tagsüber und durchschnittlich 22 Zugbewegungen / Stunde nachts.

Damit werden die immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete in Höhe von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts um jeweils maximal 10 - 15 dB(A) an dem der Franziskanerstraße zugewandten Fassadenabschnitt überschritten.

11. Erschütterungen

Vom Schienenverkehr der nördlich vorhandenen Hauptstrecke zum Essener Hauptbahnhof ausgehende Erschütterungen sind auf Grund der Entfernung zum Bahnkörper, der in diesem Abstand vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen sowie der Topografie mit unterschiedlichen Geländehöhen nicht zu erwarten.

VI. Städtebauliches Konzept

Nach Abriss der aufgegebenen gewerblichen Baukörper steht das Grundstück einer Neubebauung zur Verfügung. Geplant ist eine Generationenwohnanlage in Form von ca. 50 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen in Verbindung mit ca. 12 frei finanzierten Wohnungen sowie ca. 10 familiengerechten Eigenheimen. Auf diese Weise können verschiedene Generationen im gleichen Quartier, jedoch in unterschiedlichen und eigenständigen Wohnformen zusammen leben. Das Vorhaben wurde zunächst in 2 Varianten entwickelt.

1. Variantenuntersuchung

Variante 1

Die Struktur der Blockrandbebauung wird durch die Seniorenwohnungen an der Eickenscheidter Fuhr und der Franziskanerstraße aufgenommen und im Blockinnenbereich ergänzt um eine Gruppe von Einfamilienreihenhäusern, für deren Erschließung der Blockrand an der Eickenscheidter Fuhr geöffnet bleibt. Der Vegetationsbestand auf der Böschung kann dabei voraussichtlich weitgehend erhalten werden.

Die Planung sieht für die Blockrandbebauung III Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss vor, für die Eigenheime sind II Vollgeschosse plus Staffelgeschoss vorgesehen. Insgesamt lassen sich ca. 70 Geschosswohnungen zuzüglich 12 Einfamilienreihenhäuser realisieren.

Die Stellplätze für die Eigenheime sind in einem zentralen, gemeinschaftlichen Erschließungshof konzentriert, die Stellplätze des Geschosswohnungsbaus werden zu Gunsten eines unbebauten und begrüneten Blockinnenbereiches in einer Tiefgarage nachgewiesen. Diese nutzt die topografischen Gegebenheiten der Böschung und erhält ihre Zufahrt von der ca. 5 m tiefer liegenden Franziskanerstraße aus.

Variante 2

Die Struktur der Blockrandbebauung wird an der Eickenscheidter Fuhr aufgenommen und zunächst weiter geführt, um dann mit einem abgewinkelten Baukörper in den Innenbereich geleitet zu werden. Auf diese Weise entsteht im Innenbereich ein Erschließungshof für die Geschosswohnungen und im rückwärtigen Bereich ein völlig abgeschirmter, großzügiger Gemeinschaftsgarten. Für diese Gebäudegruppe ist in dieser Variante das Seniorenwohnen vorgesehen, geplant sind ebenfalls III Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss.

Die Eigenheime sind in dieser Variante am nördlichen Rand des Plangebietes auf der Böschung platziert und nehmen ebenfalls die Blockrandbebauung auf, sie können auf diese Art mit III Vollgeschossen plus Staffelgeschoss vorgesehen werden und stellen dadurch eine attraktive Stadthaus-Variante dar.

Die Stellplätze des Geschosswohnungsbaus werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die der Eigenheime sind oberirdisch in zwei gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen, ggf. als Carports ausgeführt, im Anschluss an den Wendehammer der Eickenscheidter Fuhr geplant.

2. Entwurfsbeschreibung

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Planung stellt eine Kombination der voraus gegangenen Entwürfe dar. Auf diese Weise sollen die jeweiligen Vorteile miteinander verknüpft werden.

Die Struktur der Blockrandbebauung wird auf der Böschungskrone aufgenommen und zunächst weiter geführt, um dann mit einem abgewinkelten Baukörper in den Innenbereich geleitet zu werden. Auf diese Weise entsteht eine innere Erschließungsachse und im rückwärtigen Bereich ein abgeschirmter, großzügiger Gemeinschaftsgarten der hier geplanten Seniorenwohnanlage. Für diese Gebäudegruppe sind III Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss vorgesehen.

Die Struktur der Blockrandbebauung wird auch an der Eickenscheidter Fuhr aufgenommen, hier sollen ca. 6 Eigenheime entstehen, die durch ihre Bauweise eine attraktive Stadthaus-Variante darstellen. Fortgesetzt wird diese Bebauung im Innenbereich, in dem nochmals 4 Doppelhaushälften entstehen können.

Vorteil dieser Nutzungsverteilung ist die Anbindung der geplanten Tiefgarage unter Ausnutzung der vorhandenen Topografie direkt an die Franziskanerstraße in unmittelbarer Nähe zur Steeler Straße und damit an das Hauptverkehrsstraßennetz.

3. Auswirkungen der Planung

Städtebau

Die beabsichtigte Nachfolgenutzung wird in ihrer Form als Generationen- bzw. Seniorenwohnen der Entwicklung zu einer älter werdenden urbanen Gesellschaft gerecht und ist am vorliegenden innenstadtnahen Standort gut geeignet. Bezüglich der Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Gebäudeblocks und der Umweltsituation stellt die Planung eine klare Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation dar. Der Anteil unversiegelter Flächen wird künftig erheblich größer sein, klimatische Verbesserungen sind die Folge. Das derzeitige städtebaulich unbefriedigende Erscheinungsbild wird ebenfalls erheblich aufgewertet.

Verkehr

Mit einer Verschlechterung der Verkehrsbelastung ist durch die künftige Nutzung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und damit des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen. Darüber hinaus werden große Teile des zusätzlich aufkommenden Verkehrs über die Tiefgaragenzufahrt an der Franziskanerstraße in unmittelbarer Nähe zur Steeler Straße direkt an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung von Wohnbauflächen für unterschiedliche Nutzerkreise in Form von urbanen Mehr- und Einfamilienhäusern. Grundsätzlich sollen im Plangebiet vorwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden.

Mit der Realisierung der geplanten Neubebauung soll in Verlängerung der Bestandsbebauung an der Franziskanerstraße eine Seniorenwohnanlage im Geschosswohnungsbau entstehen. Dieser Bereich wird entsprechend der geplanten Nutzung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um auch diese spezielle Wohnform begleitende Angebote, wie z.B. Café, Kiosk, Friseur, Fußpflege etc. planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die an der Eickenscheidter Fuhr und im Innenbereich des Verfahrensgebietes geplanten ca. 10 Eigenheime in Form von Doppel- und Reihenhäusern stellen naturgemäß eine reine Wohnnutzung dar. Darüber hinaus gehende Nutzungen sind an dieser Stelle nicht sinnvoll und daher städtebaulich nicht erwünscht. Der Bebauungsplan setzt diesen Bereich deshalb gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) fest.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Auf Grund der für das Verfahrensgebiet geplanten Nutzergruppen sollen zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Der Bebauungsplan trifft daher die textliche Festsetzung, dass für das Allgemeine Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene urbane Verdichtung im innerstädtischen Bereich sowie der daraus resultierenden städtebaulichen Prägung der Umgebungsbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung sowohl für das Allgemeine als auch für das Reine Wohngebiet (WA, WR) entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung im Umfeld, die zumeist mit III – IV Geschossen eine für Geschosswohnungsbau übliche Geschossigkeit aufweist. Der Bebauungsplan setzt deshalb im gesamten Plangebiet III Geschosse als Höchstmaß fest. Damit wird auch für die Eigenheime eine höhere und im urbanen Bereich attraktive Ausnutzung erreicht.

1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und weisen für die Teilbereiche mit Einfamilienhäusern eine Bautiefe von 13,0 bzw. 14,0 m auf, um für die Baukörperstellung auf dem Grundstück ein Mindestmaß an gestalterischen Spielraum, z.B. für Vor- und Rücksprünge, zu gewährleisten.

Da in der Regel im Geschosswohnungsbau von einer größeren Gebäudetiefe ausgegangen werden kann, bei so großen Baukörpern mit den entsprechend langen Fassadenabschnitten aber besonders entsprechende Gestaltungsspielräume für die Umsetzung gewährleistet werden sollen, wird für die Tiefe der hierfür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ein Maß von 16,0 m vorgesehen.

Die im Blockinnenbereich geplanten Eigenheime sollen im Gegensatz zur straßenbegleitenden, das Straßenbild prägenden Blockrandbebauung jedoch eine aufgelockerte Bauweise aufweisen. Bei der angedachten Bebauung mit familien-gerechten Eigenheimen ist dies im Innenbereich städtebaulich sinnvoll. Der Bebauungsplan setzt deshalb für diesen Teilbereich die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern verbindlich fest.

1.4. Stellplätze

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen von Stellplätzen und einer Tiefgarage getroffen worden.

Um in diesem verdichteten Bereich die Nutzer der künftigen Bebauung nicht durch zusätzliche Verkehrsimmissionen zu belasten und um wertvolle Freiflächen im Blockinnenbereich für eine attraktive Gestaltung und Aufenthaltsqualität zu sichern, soll der Stellplatznachweis für das Allgemeine Wohngebiet WA mit Ausnahme einiger separat festgesetzten, oberirdischen Besucherstellplätze vornehmlich in Tiefgaragen erfolgen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen ausschließlich auf den entsprechend festgesetzten Flächen sowie in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO)“.

Der Bebauungsplan setzt die Teilfläche zum Bau einer Tiefgarage entsprechend fest.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr des Reinen Wohngebietes WR sind jeweils auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Zu einem untergeordneten Teil sind Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Die dafür benötigte Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Durch entsprechende Signatur werden diese Stellplätze den zugehörigen Bauflächen zugeordnet.

1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um im Innenbereich des Plangebietes im Bereich des Reinen Wohngebietes WR bei der festgesetzten Geschossigkeit mit III Geschossen weiteren Geschosswohnungsbau zu unterbinden und somit einer weiteren Verdichtung vorzubeugen, setzt der Bebauungsplan für den Teilbereich des Reinen Wohngebietes WR – Einzel- und

Doppelhäuser - textlich fest, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Auf diese Weise soll die Realisierung der angestrebten Eigenheimbebauung gewährleistet werden.

1.6. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Franziskanerstraße und die Eickenscheidter Fuhr gesichert. Der Bebauungsplan übernimmt im Wesentlichen die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 191 und setzt die vorhandenen Straßenverkehrsflächen entsprechend fest.

1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der Baukörper im inneren Bereich des Plangebietes, die auf Grund der Konzeption nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger sowie von Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Bei der geringen Anzahl von Eigenheimen – der Gebäudekomplex des Allgemeinen Wohngebietes verfügt über eine direkte Anbindung an öffentliche Straßen – ist eine solche Erschließung sinnvoll und möglich.

1.8. Natur und Landschaft

Die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene, mit Bäumen und Sträuchern begrünte Böschung stellt eine natürliche Abschirmung zur Franziskanerstraße und v.a. zur daran nördlich anschließenden Bahnstrecke dar. Der Vegetationsbestand übernimmt dabei eine Filterfunktion der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen. Darüber hinaus werden klimatische Verbesserungen erreicht, die gerade im innerstädtischen Bereich zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind.

Aus vorgenannten Gründen soll der Vegetationsbestand grundsätzlich erhalten werden. Auf den dem geplanten Geschosswohnungsbau vorgelagerten Flächen trifft der Bebauungsplan deshalb die Festsetzung „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Im Bereich nördlich der Wendeanlage an der Eickenscheidter Fuhr wird die Festsetzung des Durchführungsplanes Nr. 191 als öffentliche Straßenverkehrsfläche zwar bestätigt – der betroffene Teilbereich ist entsprechend gewidmet - der Erhalt der Vegetation als Straßenbegleitgrün ist jedoch trotz dieser Festsetzung gewährleistet, da ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche auf Grund der topografischen Verhältnisse nicht vorgesehen ist. Eine separate Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist für diesen Teilbereich deshalb entbehrlich.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB findet die Eingriffsregelung für Eingriffe in Natur und Landschaft keine Anwendung. Dies gilt jedoch nicht für Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen. Zur Anwendung der Baumschutzsatzung bei der Rodung von Bäumen enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Darüber hinaus soll im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes dafür Sorge getragen werden, dass das Baugebiet attraktiv gestaltet und einen weiteren Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation leistet. Die privaten Pkw-Stellplatzanlagen sollen durch Anpflanzungen gegliedert und belebt werden. Auf

diese Weise entstehen verschattete Bereiche, in denen eine starke Aufheizung der versiegelten Flächen vermieden wird. Durch die Verdunstungskälte der Bäume entsteht zudem kühle und feuchte Luft. Der Bebauungsplan setzt deshalb textlich fest:

„Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.“

Als weitere Maßnahme ist die Begrünung von Tiefgaragen-, Garagen- und Carportdächern geplant. Dies hat insbesondere die Aufgabe, die Aufheizung des Gebietes abzumildern und Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern. Der Bebauungsplan trifft deshalb die textlichen Festsetzungen:

„Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

„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.“

Zudem soll durch geeignete Maßnahmen die atmosphärische Aufheizung im dicht besiedelten Innenstadtbereich abgemildert werden. Die Luft über den bebauten Gebieten steigt damit weniger stark auf, somit ist weniger Frischluftzufuhr, die in diesen innerstädtischen Bereichen ebenfalls stark aufgeheizt wäre, notwendig. Die Flachdachbegrünung hat darüber hinaus die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Der Bebauungsplan trifft deshalb folgende textliche Festsetzung:

„Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, erforderliche haustechnische Einrichtungen oder als Dachterrasse genutzt werden.“

Gemäß „Spielflächensatzung“ der Stadt Essen ist für den geplanten Geschosswohnungsbau ein Spielbereich (Typ C) einzurichten. Um eine Erreichbarkeit auch für die Anwohner des benachbarten Reinen Wohngebietes zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan eine geeignete Fläche im Anschluss an die innere Erschließungsachse als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest.

1.9. Immissionsschutz

Das zur Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch Schienen- und Straßenverkehr erstellte Immissionsgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen: Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für die geplante Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet WA im Fall der einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche weitgehend eingehalten. Im Bereich des dem Schienenweg zugewandten, nordwestlich ausgerichteten Fassadenabschnittes der geplanten Blockrandbebauung sind sowohl während des Tages- wie auch während des Nachtzeitraumes Überschreitungen zu verzeichnen (45 – 60 dB(A) tagsüber, 44 – 59 dB(A) nachts).

Die Berechnungsergebnisse der von der Franziskanerstraße einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche zeigen ebenfalls an dem nordwestlich ausgerichteten Fassadenabschnitt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts (35 – 59 dB(A) tagsüber, 35 – 49 dB(A) nachts). Richtung Osten und Süden nehmen die Einwirkungen zunehmend ab, so dass an den rückwärtigen Bereichen und im Innenbereich der geplanten Wohngebäude die Orientierungswerte eingehalten werden.

Die Ermittlung der für die künftige Nutzung maßgeblichen Lärmpegelbereiche erfolgt nach den Regelungen der DIN 4109. Dabei werden die Schallimmissionen der einzelnen Geräuschquellen energetisch addiert und zum resultierenden Außenlärmpegel als Grundlage für die Einstufung in Lärmpegelbereiche zusammengefasst. Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei Überlagerung der Geräuschquellen Straße und Schiene ein Schallpegel von 60 - max. 65 dB(A) tagsüber und 55 – max. 60 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen ist.

Unter Berücksichtigung der gem. DIN 4109 zu berücksichtigenden allgemeinen Zuschläge von 3 dB(A) werden Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf Grund der geplanten Festsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung im innerstädtischen Bereich sind ausschließlich passive Maßnahmen an der geplanten Bebauung in Form einer entsprechend dämmenden Ausführung der Außenbauteile vorgesehen. Unmittelbar entlang der Baugrenzen sind als jeweiliger ungünstigster Realisierungsfall entsprechende Außenlärmpegel und daraus abgeleitete Lärmpegelbereiche durch das Gutachten ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Danach sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die nachstehenden Anforderungen des jeweiligen im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - zu erfüllen.

In der Festsetzung wird klargestellt, dass es sich bei der Ermittlung um die freie Schallausbreitung und den ungünstigsten Fall, nämlich um die Errichtung des Gebäudes unmittelbar auf der Baugrenze handelt, also am nächst gelegenen Ort zur Schallquelle mit der höchsten Anforderung an das Schalldämmmaß. Wird von der Baugrenze abgerückt und geht mit dem größeren Abstand ggf. eine Minderung des Außenpegels einher oder können durch andere Maßnahmen wie z.B. Grundrissanordnung, Baukörperstellung und Fassadengestaltung Pegelminderungen erreicht werden, können geringere Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei Realisierung der festgesetzten bzw. nachgewiesenen Bauschalldämmmaße werden Innenraumpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. von 26 – 30 dB(A) sowie für Büroräume u.ä. von 26 – 35 dB(A) erreicht. Durch Einhaltung dieser

Innenraumpegel wird sicher gestellt, dass in den Gebäuden keine Kommunikations- und Schlafstörungen auftreten.

Der Bebauungsplan setzt somit fest:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol gekennzeichneten Baugrenzen und denen zuzuordnende Gebäudeseiten erforderlich. Unmittelbar entlang der Baugrenzen muss als ungünstigster Realisierungsfall die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)</i>	<i>Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)</i>
<i>II</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>III</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>40</i>	<i>35</i>

Durch Abrücken von der Baugrenze, Baukörperstellung, Grundrissanordnung und Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Im Lärmpegelbereich IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.“

Unter Schlafräumen im Sinne der Festsetzung werden Schlafzimmer, kombinierte Wohn-/Schlafräume sowie Kinderzimmer verstanden.

Die zu erwartenden Schallemissionen durch die Tiefgarage, ihre Ein- und Ausfahrt sowie die ebenerdigen Stellplätze am geplanten Gebäude wurden ebenfalls untersucht und gemäß TA Lärm beurteilt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Beurteilungspegel für Wohnnutzung eingehalten werden.

2. Kennzeichnungen

- 2.1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altlastverdachtsfläche Nr. 1.1011, für die gutachtliche Untersuchungen durchgeführt wurden. Zur Sicherstellung der Sanierung von belasteten Böden im Rahmen künftiger Baumaßnahmen wird die betroffene Teilfläche entsprechend gekennzeichnet.

3. Hinweise

3.1. Planunterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen, DIN-Normen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

3.2. Gutachten

- Geotechnischer Bericht / Orientierende Bodenuntersuchung, ConTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, 48268 Greven, März 2009
- Eingrenzende Bodenuntersuchungen, ConTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, 48268 Greven, März 2009
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner+Partner Ingenieure, 27.01.2011

3.3. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet 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)“.

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

3.4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Essen, Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzuzeigen.

3.5. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 1.1011 erfasst. Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. Bodenaustausch/-auftrag, gutachtliche Begleitung) zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten zu rechnen.

3.6. Kampfmittel

Aufgrund evtl. vorhandener Kampfmittel ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Aufschüttungen sind auf das Geländeniveau vor 1945 abzuschieben. Bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um jeweils 0,5 m mit Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen in Farbe, Homogenität u.ä. empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründung etc.) ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Sämtliche Arbeiten sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche (m ²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	9.300
Nettobauland	
Allgemeines Wohngebiet WA	4.140
Reines Wohngebiet WR	2.459
Grünflächen	
Spielplatz	156
Bindungen für Bepflanzungen	385
Erschließung	
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	1.730
Belastungsflächen (Private Erschließung)	430

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung wird zur Arrondierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Eickenscheidter Fuhr Grunderwerb von rd. 250 m² Fläche erforderlich. Damit verbunden sind Kosten in Höhe von ca. 25.500,- €.

Diesen Kosten stehen gegenüber die Teilflächen der begrüneten Böschung entlang der Franziskanerstraße, die zur Realisierung der Planung veräußert werden sollen. Ggf. ist hier ein Flächentausch im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens denkbar. Die o.g. Grunderwerbskosten könnten auf diese Weise minimiert werden.

Die notwendige innere Erschließung ist privat herzustellen, Maßnahmen der Bodenordnung sind dazu nicht erforderlich.

X. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10/10 „Franziskanerstraße / Eickenscheidter Fuhr“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des

- Durchführungsplanes Nr. 191 „Eickenscheidter Fuhr“,

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/10 „Franziskanerstraße/ Eickenscheidter Fuhr“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung der Planung wird zur Arrondierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Eickenscheidter Fuhr Grunderwerb von rd. 250 m² Fläche erforderlich. Damit verbunden sind Kosten in Höhe von ca. 25.500,- €. Diesen Kosten stehen gegenüber die Teilflächen der begrünten Böschung entlang der Franziskanerstraße, die zur Realisierung der Planung veräußert werden sollen. Ggf. ist hier ein Flächentausch im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens denkbar. Die o.g. Grunderwerbskosten könnten auf diese Weise minimiert werden.

.2011

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Detlef Robrecht
i. V. Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand