

Bebauungsplan Nr. 1/12 „Dachsfeld“

Stadtbezirk: IV

Stadtteil: Dellwig

Begründung

Fassung vom 24.09.2012

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Planungsrechtliche Situation	6
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	6
2.	Bebauungspläne	6
III.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
1.	Anlass der Planung	7
2.	Erfordernis der Planaufstellung	7
3.	Planungsziele	8
IV.	Bestandsbeschreibung	10
1.	Städtebauliche Situation	10
2.	Verkehr	11
3.	Infrastruktur	11
4.	Boden / Baugrund / Versickerung	12
5.	Entwässerung	13
6.	Schallimmissionen	13
7.	Natur und Landschaft	13
8.	Luft	14
9.	Klima	14
10.	Bergbau	14
V.	Städtebauliche Planung	16
1.	Städtebauliches Konzept/ Bauliches Konzept	16
2.	Entwässerung	17
3.	Auswirkungen der Planung	18

3.1	Stadtentwicklung	18
3.2	Verkehr	18
3.3	Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet	19
3.4	Entwässerung	20
3.5	Umweltauswirkungen	21
3.6	Energetische Betrachtung	21
VI.	Planinhalte	25
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
1.1.1	Reines Wohngebiet (WR)	25
1.1.2	Stellplätze und Müllsammelplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	25
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	28
1.4	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	28
1.5	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	28
1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	29
1.6.1	Öffentliche Verkehrsflächen	29
1.6.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	29
1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	29
1.8	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	29
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	30
	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	30
3.	Nachrichtliche Übernahmen	31
4.	Hinweise	31

4.1	Gutachten	31
4.2	Relevante Unterlagen	32
4.3	Baumschutz	32
4.4	Spielplätze	32
4.5	Umgang mit Oberboden	32
4.6	Umgang mit Bodendenkmälern	32
4.7	Umgang mit Niederschlagswasser	32
4.8	Baugrund/ Gebäudeabdichtungen	33
4.9	Einleitung von Grundwasser	33
4.10	Kampfmittel	33
VII.	Städtebauliche Kenndaten	34
VIII.	Umweltauswirkungen	35
IX.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	39
X.	Bodenordnung	40
XI.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan	41
XII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	42
XIII.	Kosten und Finanzierung	43

II. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbaufläche“ und regionalplanerisch „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Gemäß diesen Darstellungen gilt der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan als entwickelt.

Bezogen auf die vorgesehene Nutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um die Nutzung einer vormals für den Gemeinbedarf genutzten Fläche, die derzeit zu Teilen ungenutzt brach liegt und damit um eine klassische Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

2. Bebauungspläne

Der größte Teil des Plangebietes liegt im Bereich des großräumigen Bebauungsplans Nr. 26/66 „Ripshorster Straße/ Bergheimer Steig/ Herskamp“ aus dem Jahr 1970. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (kirchliches Gemeindezentrum) vorgesehen. Die GRZ ist mit 0,4, die GFZ mit 0,7 festgesetzt. Innerhalb der großzügig definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Der kleine Teil des Plangebietes am Tauweg liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4/91 „Ripshorster Straße/ Bergheimer Steig/ Tauweg – überarbeitete Fassung“ aus dem Jahr 1998. Es ist zum einen als öffentliche Grünanlage, zum anderen ist ein Teilbereich mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der Anlieger auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines festgesetzten Reinen Wohngebietes festgesetzt.

Für die geplanten Nutzungsänderungen ist es erforderlich den in Rede stehenden Bebauungsplan aufzustellen.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit die Sankt Hermann Josef Kirche mit dem dazugehörigen Pfarrheim und Pfarramt sowie der katholische Kindergarten Sankt Hermann Josef. Im Rahmen der Neustrukturierung der katholischen Kirchengemeinden im Bistum Essen wurden die Einrichtungen der ehemaligen St. Hermann-Josef Kirche (Kirche, Pfarramt, Kindergarten und Pfarrheim) am Dachsfeld in Essen-Dellwig geschlossen, das Kirchengebäude selbst darüber hinaus profaniert.

Die Liegenschaften sind 2010 an die Allbau AG Essen veräußert worden. Der neue Eigentümer sieht vor, das Grundstück insgesamt zu einem kleinen familiengerechten Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern zu entwickeln und zu betreiben. Der sich im Plangebiet befindende - in der Vergangenheit ungenutzte - Kindergarten soll erhalten bleiben. Er ist seit 2011 an den VKJ (Verein für Kinder- und Jugendarbeit) vermietet und wird durch diesen weiter betrieben.

Die im Norden des Grundstücks angrenzenden Flächen im Betriebsvermögen von Grün und Gruga Essen (Gemarkung Dellwig, Flur 4, Flurstücke 277, 160, 278) sollen im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ebenfalls überplant werden. Die ursprüngliche Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche erfolgte ursprünglich, um 5 Weidenbäume zu erhalten. Mittlerweile sind die Bäume wegen Bruchgefahr beseitigt worden. Eine öffentliche Nutzung - wie im Bebauungsplan 4/91 festgesetzt - erfolgte in der Vergangenheit auch nicht. Die Freifläche soll aber erhalten bleiben, auch weil eine bauliche Nutzung aufgrund vorhandener Restriktionen (querende Ver- und Entsorgungsleitungen) nicht möglich ist. Ziel ist es daher, die Fläche als private Grünfläche zu sichern. Des Weiteren wird der vorhandene öffentliche Fußweg, der derzeit westlich an das Plangebiet angrenzt, über diese Flächen zum Tauweg geführt und im Sinne des Bebauungsplanes 4/91 rechtlich gesichert.

Die geplante Grundstücksentwicklung insgesamt kann im Sinne einer wünschenswerten und erstrebenswerten Innenentwicklung als ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen, sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen des Stadtteilzentrums Dellwig gesehen werden und stellt somit eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich vertägliche Folgenutzung für den Standort dar.

Diese Folgenutzung kann sich gut in das gewachsene Umfeld einfügen, das ebenfalls vornehmlich von Wohnnutzungen geprägt wird.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt.

Die Grundstücksentwicklung erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Großteil des Plangebietes besteht derzeit der Bebauungsplan 26/66 "Ripshorster Straße/ Bergheimer Steig/ Herskamp" aus dem Jahr 1968. Er setzt das

Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (kirchliches Gemeindezentrum) fest. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 4/91 „Ripshorster Straße/ Bergheimer Steig/ Tauweg – überarbeitete Fassung“. Er setzt den Bereich zum Teil als öffentliche Grünanlage sowie ein Fahrrecht auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eines Reinen Wohngebietes zugunsten der Anlieger (zur Erschließung von Stellplätzen für das Wohngebäude Tauweg 37) und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (zur fußläufigen Verbindung zwischen Tauweg und Dachsfeld) fest.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Planung für ein Wohngebiet ist es notwendig, einen Bebauungsplan neu aufzustellen und die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzuheben.

Das Planverfahren soll auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Die zulässige Grundfläche bleibt innerhalb des in Abs. 1 genannten Rahmens, hier 20.000 qm.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die genannten Voraussetzungen liegen für den Planbereich vor.

Nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.

Die besonderen Merkmale dieser Verfahrensart sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
- Kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes;
- Eingriffe gelten als i. Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Planungsziele

Durch die v. g. Entwicklungen können für den neu aufzustellenden Bebauungsplan folgende Ziele formuliert werden:

- Reaktivierung/ Umnutzung derzeit ungenutzter Flächen
- Entwicklung eines Wohngebietes mit Angeboten im Mehrfamilienhaussegment
- Erschließung über die Straße Dachsfeld
- Errichtung von rund 33 Wohneinheiten als Mietwohnungen
- Sicherung des Betriebs des Kindergartens im Plangebiet

- Sicherung der Freifläche am Tauweg
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung
- Stärkung des Stadtteils durch neue Einwohner
- Präferenz einer familiengerechten Wohnbebauung als umfeldverträgliche Folgenutzung.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Stadtgebietes von Essen im Stadtteil Dellwig. Die Entfernung zum nahe gelegenen Nahversorgungszentrum Donnerstraße (E-Zentrum) beträgt ca. 1,3 km und zum Stadtteilzentrum Borbeck (B-Zentrum) ca. 1,8 km. Hier befinden sich die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs. Das „Centro“ Oberhausen liegt ca. 4,5 km westlich entfernt.

Nördlich des Plangebietes verläuft in etwa 2 km Entfernung der Rhein-Herne-Kanal, ein großzügiger Landschaftsraum als Teil des Emscher Landschaftsparks, dessen Spazier- und Radwege bis in die Nachbarstädte Oberhausen und Gelsenkirchen führen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung in einer heterogenen städtischen Mischung geprägt. Zum Teil handelt sich um mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, die als Blockrand oder als Zeilenbebauung ausgebildet sind. Im direkt angrenzenden Umfeld befinden sich darüber hinaus auch zahlreiche Reihenhäuser mit z. T. großzügigen Gartenflächen. Insgesamt handelt es sich um einen gewachsenen durchgrüneten Wohnsiedlungsbereich.

Das Plangebiet selbst befindet sich am Ende einer Sackgasse (Dachsfeld) und wird hier mittels einer kleinen Umfassungsmauer von der umgebenden Bebauung separiert und über eine kurze Zufahrtsrampe erschlossen. Der Charakter dieses innen liegenden Gebietes wird bestimmt durch die ehemalige kirchliche Gemeinbedarfsnutzung mit seinen Solitärbauten und einem hohen Anteil an Grünflächen.

Die zentrale Zufahrtsrampe führt auf den großflächig asphaltierten tiefer liegenden Kirchvorplatz, der im Westen durch den Kindergarten, im Norden durch das Pfarramt und im Osten durch das Kirchengebäude selbst eingerahmt wird. Im nordöstlichen Randbereich befindet sich ein Wohngebäude des Küsters. Vom Kirchvorplatz entlang der Kirche und dem Wohngebäude führt ein Fußweg vom Plangebiet zum Tauweg. Hierüber führte ursprünglich auch die Fahrerschließung des Wohngebäudes.

Westlich führt entlang der Grenze des Plangebietes ein weiterer – öffentlicher – Fußweg von der Straße Dachsfeld zum Tauweg; dieser Weg befindet sich allerdings in einem minderwertigen Ausbauszustand und stellt sich eher als Trampelpfad dar. Der Weg ist im Bebauungsplan Nr. 26/66 als öffentlicher Weg festgesetzt, der im Bereich des Anschlusses an den Tauweg in eine öffentliche Grünfläche mündet. In der Örtlichkeit stellt sich die Grünfläche als verbuschte Wiesenbrache mit Baumbestand dar.

Im Norden und Osten grenzen an das Plangebiet überwiegend private Gartenbereiche der umliegenden Wohnhäuser an. Für diesen Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/91 „Ripshorster Straße/ Bergheimer Steig/ Tauweg“. Die Wohngebäude am Tauweg sind auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes entstanden.

Das Gelände fällt von der Straße Dachsfeld im Süden zur Straße Tauweg im Norden insgesamt um rund 7,50 m ab und ist durch mehrere horizontale Terrassen

künstlich überformt. Nach Norden schließt sich ein nahezu höhengleiches Gelände in Richtung Emscher an, während nach Süden ein Hang steil anschließt.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 185 mit der Haltestelle Dachsfeld in kurzer fußläufiger Entfernung (ca. 100 m) an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinie fährt Richtung Oberhausen und über die Bahnhöfe Essen-Dellwig-Ost und Essen-Dellwig. Die Bahnhöfe Essen-Dellwig-Ost und Essen-Dellwig mit Anbindung an die Essener, Gelsenkirchener und Oberhausener Hauptbahnhöfe (S-Bahn-Linie S2, S9, Regionalexpress RE 14) sind in einer Entfernung von ca. 1 km fußläufig zu erreichen. Ebenfalls fußläufig erreichbar ist der Bahnhof Essen-Gerschede mit Anbindung an die Essener und Wuppertaler Hauptbahnhöfe. Auch den ca. 2,5 km entfernten Bahnhof Essen-Borbeck fährt die Buslinie 185 an, von hier aus sind mittels zahlreicher Bahn- und Buslinien (Straßenbahn 103; Busse 140, 143, 160, 170, 186) die umliegenden Stadtteile zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Das Plangebiet wird heute über die Straße Reuenberg (L 445) sowie über die Donnerstraße mit den davon abzweigenden Straßen Blitzstraße und Herskamp verkehrlich erschlossen. Mittels dieser erfolgt ein Anschluss an das örtliche Hauptstraßennetz in Nord-Süd- sowie in West-Ost-Richtung. Die City der Stadt Essen befindet sich in ca. 6 km Luftlinie in süd-östlicher Richtung.

In nördlicher Richtung besteht über die Straße Reuenberg Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Der Autobahnanschluss Bottrop-Süd liegt in ca. 2 km Entfernung und führt über den Emscherschnellweg (A42) in Richtung Osten und Westen des Ruhrgebiets.

3. Infrastruktur

Alle erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur liegen in zumutbarer fußläufiger Entfernung.

Ein Kindergarten befindet sich im Plangebiet selbst. Des Weiteren befinden sich verschiedene Kindergärten/ -tagesstätten im Umkreis des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 400 m-800 m. Grundschulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 500 m bzw. 1.000 m. Weiterführende Schulen finden sich in Dellwig (Gesamtschule) und den benachbarten Ortslagen Gerschede (Gesamtschule), Bedingrade (Hauptschule) und Borbeck-Mitte (Realschule, Gymnasium).

Sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in Dellwig weitestgehend fußläufig an der nördlich gelegenen Donnerstraße in ca. 500 m Entfernung vorhanden.

Vom Plangebiet aus sind öffentliche Spielbereiche Typ A (für Kinder, Jugendliche und Erwachsene) und Typ B (für Kinder bis 14 Jahre) in 1000 m bzw. 500 m erreichbar.

4. Boden / Baugrund / Versickerung

Das Verfahrensgebiet ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Neuplanungsbereich wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Baugrunduntersuchung Wohnbebauung Dachsfeld 40 – 46 in 45357 Essen, Strobel + Kalder, Krefeld, Dezember 2011).

Der Gutachter weist darauf hin, dass eine erhöhte Bodenfeuchte in wechselnden Tiefen festgestellt wurde, welche auf Staunässe oder Schichtwasser hindeutet.

Aus der vom Geologischen Landesamt NW erstellten Grundwassergleichenkarte (Beiblatt zur Ingenieurgeologischen Karte, Blatt 4507 Mülheim an der Ruhr [4]) ist keine Angabe zum Grundwasserstand zu entnehmen. Es ist davon auszugehen, dass sich in dem i. w. aus Schluffen aufgebauten Untergrund kein durchgehender Grundwasserhorizont ausbildet.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden Auffüllungen erbohrt, die im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung stehen. Die Auffüllungen erreichen Tiefen zwischen 0,6 m und 0,7 m und an einer Sondierbohrung eine Tiefe von 2,0 m. Die Auffüllungen bestehen häufig aus schluffigem Erdreich mit Beimengungen von etwas Ziegelbruch, Bergematerial (Tonstein- und Sandsteinbruchstücke, Kohle), Schlacke oder Asche. Außerdem wurde sandig-kiesiges Auffüllungsmaterial angetroffen. An einem Sondieransatzpunkt wurde ein Schlacke-Sand-Gemisch erbohrt.

Aufgrund der im gesamten Untersuchungsgelände anstehenden, mindestens bis in 4m Tiefe reichenden Schluffe käme es bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu Staunässe und Schichtwasser nach intensiven oder lang anhaltenden Niederschlägen oder bei Tauwetter in allen Tiefen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt daher auf dem Gelände nicht in Betracht.

Infolge von Niederschlägen kann es zur Aufweichung der schluffigen Böden kommen, so dass unter Fundamenten ein Bodenersatz durch Magerbeton erforderlich wird. Die Tiefe des erforderlichen Bodenaustauschs sollte in der Örtlichkeit durch einen Fachgutachter festgelegt werden. Außerdem kann sich aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes unterhalb der Gebäudesohlen infolge von Niederschlägen Sickerwasser aufstauen oder Schichtwasser auftreten, so dass sich Staunässe an den Gebäude-Außenwänden bildet. Somit ist die Abdichtung von Kellergeschossen gegen aufstauendes Sickerwasser erforderlich. In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Nach § 51a Wasserhaushaltsgesetz wird eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nur von Grundstücken gefordert, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden. Aufgrund der im Plangebiet ehemals vorhandenen Altbebauung besteht somit keine unmittelbare Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswässern. Darüber hinaus ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Da die Sondierungen lediglich einen stichprobenartigen, da punktuellen Aufschluss über die Baugrundverhältnisse geben, wird, falls während der Erdarbeiten von dem bei der Erstellung des Gutachtens festgestellten Bodenaufbau abweichende Verhältnisse, insbesondere Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen, angetroffen

werden, die Abnahme der Gründungssohle durch einen Bodengutachter empfohlen, damit ggf. Maßnahmen zur Erhöhung der Gründungssicherheit veranlasst werden können.

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

5. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt aus entwässerungstechnischer Sicht im Bereich des Generalentwässerungsplanes „Einzugsbereich Pausmühlenbach“ (RN 30). Die Abwässer dieses Gebietes werden über das öffentliche Mischwasserkanalnetz u. a. in der Donnerstraße und weiteren Vorflutern in den verrohrten Pausmühlenbach eingeleitet (wasserrechtliche Erlaubnis vom 10.08.2009; AZ. 54.7.4.08 – 098/08) und gelangen anschließend über den Barchembach in die Emscher, der die Abwässer der Kläranlage der Emschergenossenschaft in Dinslaken zur biologischen Behandlung und Reinigung zuführt.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Teile des Plangebietes (Teilflächen des eigentlichen Kirchengrundstückes ohne Kindertagesstätte) wurden 1999 im Rahmen eines Förderprogramms zur Regenwasserversickerung von privaten Grundstücken vom Kanalnetz abgekoppelt. Das auf diesen Teilflächen anfallende Regenwasser wurde über Versickerungsmulden dem Untergrund zugeleitet. Eine explizite Eignung der Untergrundverhältnisse wurde nach heutigem Kenntnisstand damals nicht nachgewiesen.

Nach den aktuellen gutachterlichen Aussagen zur Versickerung (s. o.) ist hingegen eine Versickerung nicht möglich. Nach Rücksprache mit dem Gutachter wie auch dem Entwässerungsplaner wird hiervon unter Hinweis auf die anerkannten Regeln der Technik auch dringend abgeraten. Ebenso kann aus Sicht der Unteren Wasserbehörde eine Regenwasserversickerung nach den heute anzusetzenden Maßstäben nicht befürwortet werden.

Zur Sicherstellung eines schadlosen Abflusses von Regenwasser und häuslichen Schmutzwässern wurde für den Bereich der Neuplanung ein Entwässerungskonzept erstellt (vgl. Kap. V, Städtebauliches Konzept), das den Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation vorsieht.

6. Schallimmissionen

Es sind keine sonderlich beeinträchtigenden Schallimmissionen definierbar, da sich das Plangebiet in einem mit überwiegender Wohnnutzung und Anliegerstraßen geprägten Umfeld befindet. Eine detaillierte lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms ist nicht erforderlich.

Weitere Lärmimmissionen, z. B. durch Gewerbe oder Freizeitnutzungen, sind ebenfalls nicht erkennbar.

7. Natur und Landschaft

Das ehemalige Kirchengrundstück umfasst im Wesentlichen leerstehende Solitärgebäude mit einem großzügig versiegelten Kirchvorplatz und ausgedehnte Rasenflächen sowie wenige ältere Einzelbäume.

Diese Voraussetzungen lassen vermuten, dass planungsrelevante Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen. Daher wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem § 44 BNatSchG, Vorhaben: Bebauungsplan Dachsfeld in Essen, Umweltbüro Essen, Februar 2012). (vgl. Kapitel VI, Planinhalte, VIII. Umweltauswirkungen).

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 6 Einzelbäume die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen. Es handelt sich um eine Baumreihe aus 5 Laubbäumen am Dachsfeld sowie um eine freistehende Kastanie inmitten des Plangebietes. Die Bäume sind im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung nicht zu erhalten und nach Maßgabe der Baumschutzsatzung im Plangebiet zu ersetzen.

8. Luft

Das Verfahrensgebiet liegt in der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Verkehrsverbot ausgenommen sind.

Das Verfahrensgebiet selbst und die das Verfahrensgebiet begrenzenden Straßen sind bislang in Bezug auf Kfz-bedingte Luftschadstoffe unauffällig.

9. Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen, Stand: Dez. 2002, ist für den Planbereich das Klimatop „Stadtrandklima“ dargestellt. Dieser Strukturtyp wird geprägt durch überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Wohnbereiche, die einen ausreichenden Luftaustausch und nur schwache Wärmeinseln bewirken.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung – Sanierungszone III“ zugeordnet. Planerisches Handeln ist hier im Wesentlichen als Optimierung der bestehenden günstigen Situation und in der Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

Als natürlicher Ungunstfaktor ist die Lage des Verfahrensgebietes im Übergangsbereich von der Emscherniederung zur Innenstadt zu nennen. Kennzeichnend für diesen Bereich ist eine verminderte Durchlüftungsintensität mit erhöhten Bodeninversionshäufigkeiten und erhöhter Bodennebelgefahr und der Anreicherung von Luftschadstoffen. Vor diesem Hintergrund kommt der Senkung bodennaher Luftschadstoffemissionen ein besonderer Stellenwert zu.

10. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „König Wilhelm 1“, über dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „König Wilhelm IV“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „König Wilhelm 1“ und „König Wilhelm IV“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Im Bereich des Plangebietes hat das im Jahre 1966 stillgelegte Bergwerk Christian Levin (vormals König Wilhelm) bis zur Stilllegung umfangreiche Gewinnung von Steinkohle ausschließlich im tiefen Bereich geführt.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg darf unter Berücksichtigung allgemeiner Lehrmeinung davon ausgegangen werden, dass schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle im Tiefbau innerhalb eines Zeitraumes von ca. 5 bis 10 Jahren nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind. Mit bergbaulichen Einwirkungen aufgrund der im Tiefbau geführten Gewinnung auf das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.

Heute noch einwirkungsrelevanter tages-/ oberflächennaher Bergbau ist der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten innerhalb der o. g. Bergwerksfelder ist der Bezirksregierung Arnsberg ebenfalls nichts bekannt.

V. Städtebauliche Planung

1. Städtebauliches Konzept/ Bauliches Konzept

Basierend auf einem orthogonalen Ordnungssystem, das geometrisch am bestehenden Gebäude des Kindergartens und der östlichen Grundstücksgrenze anknüpft, ist ein Gebäudeensemble aus vier Wohngebäuden mit insgesamt rund 33 Wohneinheiten geplant. Diese vier Einzelgebäude gruppieren sich mit dem Kindergarten-Gebäude um einen zentralen Erschließungsbereich.

Straßenbegleitend zum Dachsfeld ist ein länglicher, dreigeschossiger Gebäuderiegel mit einem zusätzlichen, in Längsrichtung des Gebäudes unterbrochenen Staffelgeschoss geplant. Durch Ausnutzung der vorhandenen Topografie entsteht unter den Wohngeschossen ein nach Norden ebenerdiges Sockelgeschoss mit Keller- und Nebenräumen, sowie einer PKW-Garage für ca. 10 Fahrzeuge.

Im rückwärtigen tiefer gelegenen nördlichen Grundstücksbereich ist eine Reihe aus drei einzelnen dreigeschossigen Wohnhäusern vorgesehen, deren nördliche Gebäudeteile in Richtung der Bebauung am Dachsfeld zweimal um jeweils ein Geschoss abgestaffelt sind. Die vorhandene Topografie ermöglicht in den nördlichen Gebäudeteilen zusätzliche Wohnräume im Unter-/Gartengeschoss.

Während alle übrigen vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück abgebrochen werden, ist der Kindergarten in das neue bauliche Konzept integriert und stellt einen Baustein im Gesamtkonzept dar.

Am Tauweg soll die Grünbrache zu einer privaten Grünfläche entwickelt und ggfls. an die benachbarten Grundstückseigentümer veräußert werden. In der Nachbarschaft erfolgt der Ausbau des Trampelpfades bis zur Straße Dachsfeld als öffentliche Wegeverbindung.

Für den Fahr- und Fußgängerverkehr soll das Baugrundstück von der Straße „Dachsfeld“ aus etwa in Höhe der derzeitigen Zufahrt erschlossen werden. Entlang einer zentralen privaten Mischverkehrsfläche mit dem Charakter eines Wohnweges ist unter Pergolen und einer Baumreihe die überwiegende Zahl der erforderlichen Anwohnerstellplätze geplant. Über diese zentrale Erschließungszone erreicht man alle Hauszugänge sowie die Ein- und Ausfahrt der PKW-Tiefgarage.

Angrenzend an den Kindergarten befindet sich ein Platz mit 8 Stellplätzen, der temporär zu besonderen Anlässen frei geräumt werden kann und so das dort vorliegende Freiflächenangebot erweitert wird.

Gemäß dem vorliegenden Konzept können im Plangebiet 52 private Stellplätze für die Mieter nachgewiesen werden. Ergänzend ist rund die Hälfte der angrenzenden vorhandenen 18 öffentlichen Parkplätze (Schrägstellplätze in der Verkehrsfläche Dachsfeld) als Besucherstellplätze für das Plangebiet anrechenbar. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,5 St pro WE und 1 Besucherstellplatz pro 3 WE. Westlich der Zufahrt sind an der Straße Dachsfeld 5 weitere private Stellplätze (für den Kindergarten) berücksichtigt.

Die öffentlichen Parkplätze am Dachsfeld sind weiterhin als öffentliche Parkplätze nutzbar.

Zur Müllentsorgung sind an der inneren Erschließungsfläche Sammelanlagen vorgesehen.

Der für die Wohnbebauung erforderliche private Kinderspielbereich soll, zentral und gut einsehbar gelegen, in Nachbarschaft des Eingangsbereiches des Kindergartens vorgesehen werden.

Die unmittelbar den Wohnhäusern zugeordneten Freiflächen sollen weitestgehend als private Mietergärten und –terrassen den Bewohnern zur Verfügung stehen. Es ist eine gliedernde Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Das Außengelände des Kindergartens bleibt in seiner heutigen Ausdehnung größtenteils erhalten.

Die bisherige Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Tauweg (zwischen den Hausnummern 11 und 13) ist für das neue Nutzungskonzept nicht mehr erforderlich und kann deshalb im Sinne einer größeren Privatheit der angrenzenden Bereiche aufgegeben werden. Im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung ist eine Berücksichtigung des Verbindungsweges zur Führung neuer Entwässerungsleitungen für das Plangebiet ebenfalls nicht erforderlich. Dies ist aber kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Der für die angrenzenden Gebäude am Tauweg vorhandene 2. Rettungsweg nördlich der Befestigungsmauer auf dem Kirchgrundstück, der heute über einen Dungweg sichergestellt wird, bleibt ebenfalls unberührt; hier bestehen Gestattungsverträge, die die Benutzung dieser Fläche nördlich der Mauer durch die Grundstückseigentümer am Tauweg sichern.

2. Entwässerung

Aufgrund der schluffigen Böden mit einer erhöhten Bodenfeuchte kann auf dem Gelände keine örtliche Niederschlagswasser-Versickerung stattfinden (s. o.).

Das Entwässerungskonzept sieht daher vor, dass zukünftig anfallende häusliche Schmutzwässer gemeinsam mit dem Oberflächenwasser der Verkehrs- und Dachflächen über neue private Mischwasserkanäle in die vorhandene Mischwasservorflut in den westlich an das Plangebiet angrenzenden Fußweg eingeleitet (Schacht 62421125) und über den Mischwasserkanal im Tauweg abgeleitet werden.

Die Entwässerung des geplanten Quartiers ist als private Entwässerung geplant. Eine Übernahme durch die Stadtwerke erfolgt somit nicht.

Der Anschluss (Ausführung; technische Details) an die öffentliche Kanalisation wird im Rahmen weiterer Planungen mit der SWE AG detailliert abgestimmt.

Die bereits vorhandene, ebenfalls private Entwässerung des Kindergartens ist von der genannten Planung unberührt und bleibt unverändert erhalten.

Für die an die Kanalisation anzuschließenden Flächen des neuen Baugebietes muss keine Rückhaltung vorgesehen werden. Die betrachteten Mischwasserkanalnetze wurden hydrodynamisch entsprechend der empfohlenen Überstauhäufigkeit für den rechnerischen Nachweis bei Neuplanung bzw. nach Sanierung gemäß DWA-A 118 Tabelle 3 für die Jährlichkeit $n=0,2$ (seltener als 1 in 5 Jahren) hinsichtlich Überstaufreiheit rechnerisch nachgewiesen. Die gewählte Jährlichkeit gilt für

Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete. Sämtliche geplante Schachtbauwerke bleiben bei $n=0,2$ überstaufrei.

Das nach dem Bemessungsansatz Überstauhäufigkeit bemessene Kanalnetz wurde gemäß DIN EN 752 mit der Zielgröße Überflutungshäufigkeit für ein zwanzigjähriges Regenereignis überrechnet. Für die Berechnung mit dem zwanzigjährigen Regen wurde kein Überstaubereich errechnet. Demnach wurde der Nachweis gemäß DIN EN 752 / DWA-A 118 erbracht.

Dabei wurde berücksichtigt, dass große Anteile der neuen Dachflächen mit einer Dachbegrünung versehen werden, sodass das Regenwasser zum einen verzögert in die Kanalisation abgegeben wird und zum anderen die Retention gleichzeitig zu einer Verdunstung beiträgt. Damit kann der abflusswirksame Flächenanteil verringert werden.

Die Entwässerungsplanung ist mit der Stadtwerke Essen AG abgestimmt.

Der Versiegelungsgrad durch die Neuplanung wird sich im Plangebiet erhöhen. Da die anfallenden Regenwässer dieser neuen befestigten Flächen aber nicht vor Ort versickert werden, sondern in die Kanalisation abgeleitet werden, ist ein zusätzlicher Oberflächenwasserabfluss durch die Neuplanung nicht gegeben.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Stadtentwicklung

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur baulichen Revitalisierung des brachliegenden ungenutzten Plangebietes geschaffen.

Mit der Realisierung eines Wohngebietes wird ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im Einzugsbereich des Stadtteils Dellwig geleistet. Das geplante Wohnraumangebot im Mehrfamilienhaussegment schafft eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung. Die neue familiengerechte Wohnbebauung mit ihren durchlässigen halböffentlichen Bereichen und der Sicherung eines Quartiersplatzes fügt sich in die vorhandene Umgebungsstruktur ein und ergänzt diese in positiver Weise.

Das Quartier wird durch neue Bewohner insb. Familien und durch die Wiederaufnahme des Kindergartenbetriebes gestärkt.

Des Weiteren ist die Planung nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand mit den folgenden Auswirkungen verbunden:

3.2 Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an die Straße Dachsfeld ist mit einer Zunahme des Gesamtfahrverkehrs verbunden. In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur frühzeitigen Bürgerinformation Bedenken von benachbarten Anwohnern geäußert. Diese Bedenken bezogen sich in erster Linie auf die Erhöhung des Fahrverkehrs am Dachsfeld und die damit befürchtete verbundene Störung der Wohnruhe sowie die Verschärfung der Stellplatzproblematik im öffentlichen Raum.

Die Fragestellung zur Verkehrsbelastung des Wohnbereiches am Dachsfeld wurde vom städtischen Fachamt geprüft. Aus Sicht der Behörde bestehen keine Bedenken zur geplanten Entwicklung des ehemaligen Kirchengrundstücks.

Die umliegenden Knotenpunkte können die zusätzlichen Verkehre aufnehmen, ohne dass deren Leistungsfähigkeit beeinträchtigt wird. Dies wurde auf der Basis aktueller Verkehrsanalysedaten und anzunehmender Mehrverkehre der geplanten Wohnbebauung ermittelt.

Zum Zeitpunkt der Zählung war der Kindergarten bereits in Betrieb, so dass die Zahlen die zusätzliche Verkehrsbelastung des Kindergartens beinhalten. Zu diesen, abwickelbaren Verkehren kommt durch die neue Wohnbebauung ein durchschnittlicher werktätiger Verkehr von 134 DTW, was in der Spitzenstunde zu 12 Kfz/Std. Mehrverkehr führt.

Die Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen sind relativ gering, so dass auch hier durch die zusätzlichen Verkehre keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die geplanten 33 Wohneinheiten lassen sich problemlos über das bestehende Straßennetz abwickeln; der vorhandene Querschnitt Dachsfeld ist ausreichend dimensioniert.

Unter Berücksichtigung eines für eine Mehrfamilienhausbebauung üblichen und hinreichenden Stellplatzschlüssels von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit ergibt sich bei den geplanten 33 Wohneinheiten ein Bedarf von 50 privaten Stellplätzen. Zusätzlich werden von Seiten des Fachamtes 11 Besucherparkplätze und 5 Stellplätze für den Betrieb des Kindergartens gefordert. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde dieser Wert nachgewiesen. Im Bereich der neuen Wohnanlage werden mind. 52 Stellplätze (oberirdisch und in einer Tiefgarage) errichtet. Weitere 5 Stellplätze für den Kindergarten sind bereits per Baulast gesichert. Sie werden direkt an der Straße Dachsfeld im Bereich des Zugangs zum Kindergarten errichtet. Weiterhin können für die Berechnung von Besucherparkplätzen 9 der insgesamt 18 vorhandenen Parkplätze in Schrägaufstellung im Straßenraum Dachsfeld angerechnet werden, da diese bereits in der Vergangenheit für damalige Kirchenbesucher genutzt wurden. Diese Parkplätze stehen weiterhin der Öffentlichkeit in Gänze zur Verfügung.

Mit dem Stellplatznachweis erfolgt eine hinreichende Ausstattung mit neuen Parkplätzen, so dass eine Verschärfung der Parkraumsituation am Dachsfeld durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers nicht zu befürchten ist.

Zur Vermeidung von Parksuchverkehren der neuen Anwohner im Bereich des Tauweges, wird der öffentliche Weg zwischen den Häusern Tauweg 11 und 13, welcher vornehmlich der fußläufigen Anbindung des Kirchengrundstückes an den Wohnsiedlungsbereich nördlich des Tauwegs sowie der Zufahrt zum Wohngebäude des Küsters diene, nicht an das Plangebiet angebunden. Der Erhalt des Weges zur Anbindung des Dungweges hinter den Reihenhäusern am Tauweg und damit auch die Sicherstellung des 2. Rettungsweges bleiben davon unberührt.

3.3 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet

Mit der teilweisen Aufgabe des ehemaligen Gemeinbedarfsstandortes entsteht durch Abriss und Neubau eine zum Teil veränderte bauliche Situation.

Mit dem erklärten Ziel, eine familiengerechte Wohnnutzung im Mehrfamilienhaussegment zur Stärkung der Ortslage als Nachnutzung zu generieren, ist auch die Diskussion über die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung verbunden. Im Plangebiet ist – diesem Ziel folgend – eine überwiegend III-geschossige Bebauung, z. T. mit Staffelgeschoss und einer Abtreppung der nördlichen Baukörper auf 2 Vollgeschosse vorgesehen sowie eine sich an den Obergrenzen der BauN-VO orientierte Grundstücksausnutzung festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur frühzeitigen Bürgerinformation Bedenken von benachbarten Anwohnern geäußert. Diese Bedenken bezogen sich in erster Linie auf die geplante III-Geschossigkeit und die damit verbundene Höhenentwicklung der neuen Wohngebäude sowie das nahe Heranrücken der neuen Baukörper an die Nachbargrenze. Hauptsächlich wurden Beeinträchtigungen durch Verschattungen von Gärten, Fassaden und Solaranlagen der Reihenhäuser am Tauweg sowie Beeinträchtigungen durch Verschattungen von Gärten östlich des Plangebietes befürchtet.

Die mögliche Höhenentwicklung der neuen baulichen Anlagen im Plangebiet wurde in Folge dessen ausführlich analysiert. Zur Prüfung von Auswirkungen wurde im Vorfeld eine Verschattungsstudie mit einem 3D-Modell erstellt (Knirr + Pittig Architekten Ingenieure, „Bebauungsplanverfahren Dachsfeld, Verschattungsstudie“, Essen, Februar 2012). In diesem Zusammenhang wurde das städtebauliche Konzept in Teilen modifiziert, um den Bedenken der Nachbarschaft Rechnung zu tragen.

Im Ergebnis trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des modifizierten Konzeptes Festsetzungen zu maximaler Geschossigkeit und maximalen Gebäudehöhen. Differenzierte und stringente Festsetzungen insbesondere zu maximalen Gebäudehöhen sollen sowohl die Möglichkeit eröffnen, die städtebaulich wünschenswerten Gebäudetypologien zu erstellen, als auch die Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Stadtstrukturen gewährleisten.

Mit der Verschattungsstudie wurde dargelegt, dass die befürchtete wesentliche Beeinträchtigung der Lebensumstände der Wohnnachbarschaft durch Verschattungen der neuen Baukörper nicht erfolgen wird.

Auf die Kapitel VI Planinhalte und VIII Umweltauswirkungen wird verwiesen.

3.4 Entwässerung

Teile des Plangebietes wurden 1999 im Rahmen eines Förderprogramms zur Regenwasserversickerung von privaten Grundstücken vom Kanalnetz abgekoppelt. Das auf diesen Teilflächen anfallende Regenwasser wurde über Versickerungsmulden dem Untergrund zugeleitet. Zwar wurde zum damaligen Zeitpunkt eine explizite Eignung der Untergrundverhältnisse nicht nachgewiesen, dennoch könnte danach grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auch für die künftige Neubebauung in Betracht kommt.

Nach den aktuellen gutachterlichen Aussagen zur Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Schluffe und sandige Schluffe) hingegen eine Versickerung nicht möglich. Nach Rücksprache mit dem Gutachter wie auch dem Entwässerungsplaner wird hiervon unter Hinweis auf die anerkannten Regeln der Technik auch dringend abgeraten. Ebenso kann aus Sicht der Unteren Wasserbehörde eine Regenwasserversickerung nach den heute anzusetzenden Maßstäben hinsichtlich

der Gemeinwohlverträglichkeit nicht befürwortet werden. Diese fachliche Meinung verfestigt sich auch unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse im Plangebiet und der nördlich tiefer im Gelände liegenden benachbarten Wohnbebauung. Anwohner der angrenzenden Reihenhausbebauung am Tauweg äußerten Beschwerden zu Grundstücksvernässungen und nassen Kellern. Eine Versickerung anfallender Regenwässer der neuen befestigten Flächen würde einen zusätzlichen unerwünschten Oberflächenwasserabfluss mit sich bringen.

Abwägend ist weiterhin das Augenmerk auf folgende Punkte zu richten:

1. Nach gutachterlicher Aussage wäre nach heutigen Maßstäben einer Versickerung damals nicht zugestimmt worden, da die Bodenverhältnisse nachweislich nicht für eine Versickerung ausgelegt sind.
2. Die Förderbindung der Muldenversickerung ist auf Grund der Bindungsfrist von 10 Jahren ausgelaufen. Fördergelder sind nicht zurück zu erstatten.
3. Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist eine Versickerung der privaten Niederschlagswässer nicht zwingend erforderlich, da das Grundstück nicht erstmalig bebaut wird.
4. Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan als angeschlossene Fläche berücksichtigt.
5. Ein hydraulischer Nachweis für den Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Kanalisation konnte geführt werden.

Zur Sicherstellung eines schadlosen Abflusses von Regenwasser sieht das Entwässerungskonzept für den Bereich der Neuplanung daher einen Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation vor.

3.5 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Kapitel VIII beschrieben.

3.6 Energetische Betrachtung

Bei der Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes wird nun im Besonderen darauf eingegangen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist. Es wird also dargestellt, inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

Bei der Entwurfsbeschreibung sind in diesem Zusammenhang folgende Aspekte von besonderem Interesse:

- **Kompaktheit der Bebauung**

Die Kompaktheit beeinflusst den Heizwärmebedarf eines Gebäudes. D.h., je kompakter eine Bebauung (Hülle zu Volumen) ist, desto geringer ist der Heizwärmebedarf bedingt durch geringere Wärmeverluste (sogenannte Transmissionsverluste über Wände, Dächer etc.). Folglich wird weniger CO₂ durch Beheizen von Gebäuden ausgestoßen und das Klima geschont.

- **Solarenergiegewinnung**

Die Möglichkeit der aktiven (mittels Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) und passiven (Wärmegewinnung durch direkte Besonnung von Wohnräumen über Fensterflächen) Nutzung der Sonnenenergie trägt erheblich dazu bei, den CO₂-Ausstoß im Sinne der kommunalen Zielsetzung zu reduzieren. In diesem Zusammenhang spielt neben der optimalen Ausrichtung und Dachform der Bebauung auch die Vermeidung von Verschattungen durch die Bebauung selbst oder die Vegetation eine bedeutende Rolle.

- Energieversorgung

Der weitestgehende Verzicht auf Wärmeversorgung durch innovative Baustandards (wie Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser) trägt zur Einsparung fossiler Brennstoffe bei und vermindert den CO₂-Ausstoß.

Bei einer klimafreundlichen Energieversorgung spielt insbesondere die Art des eingesetzten Energieträgers, die Art der Energieherstellung (z. B. Kraft-Wärme-Kopplung insb. Blockheizkraftwerk) und die Energiebereitstellung (zentral oder dezentral) eine wesentliche Rolle.

Mittels des „Leitfadens für eine energetisch optimierte Stadtplanung“, der eine Maßnahme des Integrierten Energie- und Klimakonzeptes der Stadt Essen (IEKK) ist, wurde eine Überprüfung und Bewertung des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen.

Ein Aspekt, der den Energiebedarf eines Gebäudes beeinflusst und der in einem Entwurf berücksichtigt werden kann, ist die städtebauliche Kompaktheit. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis des Volumens (V) eines Baukörpers zur Außenfläche (A). Das bedeutet, die Kompaktheit eines Gebäudes wird maßgeblich bestimmt von der Geschossigkeit, der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe. Verdichtete Bauformen haben grundsätzlich ein günstigeres A/V-Verhältnis, dies gilt insbesondere für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 5 Vollgeschossen.

In diesem Bereich liegt das südliche Gebäude mit seinen 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss. Mit der vorgesehenen Dreigeschossigkeit, einer Baukörperlänge von rund 50 m und einer Baukörpertiefe von 12,5 m erfüllt die geplante Bebauung im südlichen Bereich unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten gute Voraussetzungen. Ungünstig wirkt sich allerdings das Staffelgeschoss auf den Energiebedarf des Gebäudes aus.

Die Bauweise der ‚kleineren‘ dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser im Norden ist aufgrund deren Terrassierung als ungünstig zu bewerten. Die zweimalige Abtrepung der nördlichen Gebäudeteile um jeweils ein Geschoss und der Rücksprung des Dachgeschosses führen zu einem erhöhten A/V-Verhältnis und somit zu erhöhten Transmissionswärmeverlusten. Dabei geben Bauteile (z.B. Wand, Dach) Energie aus dem Gebäudeinneren an die Umgebung ab, ein Energieverlust liegt vor. Auch die Gebäudelänge von 22,5 m ist für ein günstiges A/V-Verhältnis zu kurz und wirkt sich ungünstig auf den Energiebedarf des Gebäudes aus.

Eine Südorientierung der Solarfassaden (südorientierte Hauptfassade) und Gärten ist aufgrund des Wohnkonzeptes im Entwicklungsbereich der Mehrfamilienhäuser nur teilweise realisiert. Die Solarfassade des südlichen Gebäudes liegt mit einer Abweichung von 27° unter der tolerierbaren Abweichung von 30° und erlaubt somit eine gute passive Solarenergiegewinnung. Dies bedeutet, dass Wärmegewinne

aus Sonnenstrahlung direkt zur Gebäudeheizung genutzt werden, indem die Sonnenenergie über Fenster eingefangen und von Wänden, Möbeln etc. absorbiert wird. Die Ausrichtung der nördlichen einzelnen Wohnhäuser ist demnach nicht optimal, mit nach Westen und auch nach Norden orientierten Solarfassaden sind die Voraussetzungen zur passiven Nutzung von Sonnenenergie eher als schlecht zu bewerten. Insbesondere in den Wintermonaten liegt hier eine verkürzte Gesamtbesonnungsdauer vor. Allerdings ist die Stellung und Staffelung der Häuser so gewählt, dass eine möglichst geringe gegenseitige Verschattung sowie eine möglichst geringe Verschattung der Gärten und Südfassaden der benachbarten Hausgruppen am Tauweg eintreten.

Die gegenseitige Verschattung ist nach Klimaleitfaden als optimierungsbedürftig zu bewerten. Das Verhältnis zwischen dem Abstand der Schatten werfenden Kante zur Solarfassade (A) und der Höhe der Schatten werfenden Kante (H) liegt für den nördlichen Bereich mit seiner dreireihigen Bebauung knapp unter 1,5. Dies gilt auch für das A/H-Verhältnis zwischen dem südlichen Gebäude und den nördlichen Gebäuden, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass das südliche Gebäude lediglich Schatten auf die Giebelseite der nördlichen Gebäude, aber nicht auf deren Solarfassade wirft. Generell negativ wirkt sich auch die zunehmende Gebäudehöhe der nördlichen Gebäude nach Süden hin aus.

Grundsätzlich mindern auch Verschattungen durch Vegetation potentielle Solarerträge. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der inneren Erschließungsfläche beeinträchtigen demzufolge je nach Baumstandort die Südfassaden der nördlich angrenzenden Gebäude. Da mit den Anpflanzungen aber andererseits kleinklimatische Positivmerkmale verbunden sind, wird diesem bei der Bewertung der Vorrang eingeräumt.

Geeignet zum Betrieb von Solaranlagen und somit zur aktiven Solarenergiegewinnung sind die Flachdächer aller Gebäude im Plangebiet. Es ist eine Aufständigung der Anlagen mit einem Neigungswinkel von 30°- 45° zur Horizontalen möglich, wodurch wenig optimale Neigungswinkel auszugleichen sind.

Gesetzliche Vorgaben

In der Energie-Einspar-Verordnung werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben. Die EnEV 2009 hat die energetischen Anforderungen für Neubauten im Vergleich zur vorhergehenden EnEV 2007 um 30% verschärft. Mit dem Inkrafttreten der EnEV 2012 wird die EU-Gebäuderichtlinie 2010 umgesetzt. Mit weiteren verschärften Anforderungen zur Energieeffizienz von Neubauten gegenüber der EnEV 2009 ist zu rechnen. Insofern kann für die Umsetzung der vorliegenden Planung mit einer Energie-Effizienz gerechnet werden, die den hohen gesetzlichen Anforderungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes Rechnung trägt.

Weiterhin enthält das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) Verpflichtungen zur anteiligen Nutzung von Erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Fazit

Die geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer der Gebäude können optimal zur Installation von Solaranlagen und somit zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (Baumpflanzungen, Dachbegrünungen) reduzieren die kleinklimatischen Defizite durch die höhere Versiegelung des Plangebietes gegenüber dem heutigen Zustand.

Bezüglich der passiven Energiegewinnung weist das südliche Mehrfamilienhaus günstige Bedingungen auf. Bei den nördlichen Gebäuden sind Gebäudekompaktheit, -ausrichtung, -länge und -abstände nach dem Klimaleitfaden als eher ungünstig zu bewerten. Allerdings tragen deren Stellung und Staffelung gleichzeitig den Anforderungen zur möglichst geringen Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke Rechnung.

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben (s. o.) bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfs eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂-Bilanz. Die städtebaulichen Maßnahmen, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden, flankieren diese technischen Anforderungen. Sie unterliegen aber dem Gebot der sachgerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange und können daher nicht ausschließlich den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung tragen.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes für den Neuplanungsbereich am Dachsfeld wird das neue Baugebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Das Plangebiet soll zu einem attraktiven und familiengerechten Wohnquartier entwickelt werden. Aufgrund der Lage in einem Wohnsiedlungsbereich sollen im Reinen Wohngebiet zweckentsprechend vornehmlich nur Wohngebäude zulässig sein. Ergänzend sollen im Plangebiet aber unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten (Geschosswohnungsbau) auch kleinere gewerbliche Einheiten zulässig sein, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen können. Gemäß BauNVO sollen demnach neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden ausnahmsweise auch Anlagen für soziale Zwecke sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

Darüber hinaus gehende Nutzungsoptionen würden die gebotene Wohnruhe stören und auch zu einer übermäßigen Belastung der geplanten privaten Erschließung führen. Insofern werden die folgenden gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für sportliche Zwecke insgesamt ausgeschlossen.

1.1.2 Stellplätze und Müllsammelplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Die für Stellplätze benötigten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzt. In diesem Sinne lässt sich der private ruhende Verkehr im Baugebiet gezielt nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes unterbringen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind erforderliche Stellplätze bereits per Baulast gesichert. Dem folgend setzt der Bebauungsplan diese Stellplatzflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Des Weiteren werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zwei Flächen für Sammelbehälter zur Abfallbeseitigung festgesetzt, die im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden.

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden Plangebiet Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

Gleichzeitig werden aber auch die Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Neuplanung, minimiert, so dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet ist.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird im Reinen Wohngebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß §17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. §19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt worden. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung.

Unter Berücksichtigung der Plangebietsumgebung wird die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO für die Gemeinbedarfsfläche ebenfalls auf 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen ist die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO im Reinen Wohngebiet WR auf 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten Werte. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung. Auf diese Weise wird auch eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen ist die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO in der Gemeinbedarfsfläche auf 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die geplanten neuen Wohnnutzungen werden dem städtebaulichen Konzept folgend weitestgehend einheitlich 3 Vollgeschosse festgesetzt; für die nördlichen Randbereiche Richtung Tauweg wird die Nutzung auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten tragen in Verbindung mit den

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung.

Zur Gewährleistung einer behutsamen Nachverdichtung treppen die nördlich geplanten Gebäude gezielt in Richtung der Nachbargrundstücke am Tauweg zweimal dem Geländeverlauf folgend ab. Mittels dieser Terrassierung in Verbindung mit der Stellung der baulichen Anlagen der nördlichen Wohngebäude (s. u) kann eine übermäßige Beeinträchtigung der Gärten und Fassaden der benachbarten Gebäude durch Verschattung vermieden und somit auf die Wohn- und Nutzqualität der angrenzenden Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden (s. u. Verschattungsstudie).

Für das südlich gelegene Baufeld am Dachsfeld werden 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Geschossigkeiten der künftigen Bebauung im Baugebiet spiegeln die städtebaulichen Zielsetzungen wieder und stellen ein übliches Maß für die Neubebauung von Mehrfamilienhäusern dar.

Die Umgebungsbebauung präsentiert sich eher heterogen in einer Mischung von Einfamilienreihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Die Geschossigkeit beträgt durchschnittlich 2 bis 3 Vollgeschosse. Die höhere Bebauung liegt überwiegend südlich des Plangebietes. Da die Ortslage im betreffenden Bereich topografisch ab fällt, ragen insbesondere die mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser südlich des Plangebietes hoch auf und prägen die Bebauungsdichte am Dachsfeld. Richtung Norden – talseitig – wird die Bebauung eher durch 2-geschossige Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten am Tauweg geprägt. Insgesamt fügt sich die Bebauung mit den maximal zulässigen Geschossigkeiten gut in die Umgebung ein.

Für den Kindergarten in der Gemeinbedarfsfläche wird eine 2-geschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt. Damit können ggfls. erforderliche Um- und Ausbaumaßnahmen bedarfsgerecht umgesetzt werden. Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft sind daraus nicht abzuleiten.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Ergänzend werden im Reinen Wohngebiet weiterhin differenzierte und stringente Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen, um sowohl die Möglichkeit zu eröffnen, die städtebaulich wünschenswerten Gebäudetypologien zu erstellen als auch die Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan werden im Abgleich mit der Festsetzung der Vollgeschosse die maximalen Höhen baulicher Anlagen als Gebäudeoberkante OK(GH) über NN festgesetzt. Bei den Höhenfestsetzungen sind nur begrenzte Spielräume für die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielplanung und einer verträglichen Höhenentwicklung gegenüber den angrenzenden Nachbarnutzungen vorgesehen.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen für die Bebauung am Dachsfeld eine Entwicklung von 3 Vollgeschossen mit einem darüber liegenden Staffel(-dach)-geschoss. Zur seitlichen östlichen Nachbargrenze erfolgt eine gestaffelte Höhenfestsetzung, um, dem städtebaulichen Konzept folgend, auch hier den nachbarli-

chen Belangen Rechnung zu tragen und die Höhenentwicklung auf das zur Umsetzung erforderliche und verträgliche Maß zu begrenzen.

In Richtung Tauweg erfolgt für die geplanten 3 Baukörper mit 3 bzw. 2 Vollgeschossen eine der städtebaulichen Planung folgende differenzierte Höhenfestsetzung, mit welcher die Verträglichkeit mit der angrenzenden Nachbarbebauung im Abgleich mit den Ergebnissen der Verschattungsstudie abgebildet wird. Ergänzende Staffelgeschosse sind im Rahmen der Höhenbegrenzungen nicht umsetzbar.

Die maximale Höhenentwicklung im Reinen Wohngebiet wird damit in hinreichendem Maße bestimmt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie folgen im Reinen Wohngebiet wesentlich der formgebenden Gestaltung des städtebaulichen Konzeptes und definieren so die Anordnung der Baukörper in ihren Grundzügen. Die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche für den einzelnen Baukörper ist teilweise so gewählt, dass hinsichtlich der genauen Lage und Ausformung der Baukörper sowie der Ausnutzung der Grundstücke erforderliche, wenngleich geringe Spielräume im Sinne der gebotenen Flexibilität sichergestellt sind. Dies betrifft jedoch vornehmlich die innere Gliederung. Die Festsetzung der Baugrenzen in Richtung der nördlichen und östlichen Nachbargrenzen reduziert die bauliche Entwicklung weitestgehend auf die Abbildung des städtebaulichen Konzeptes, für das eine Verträglichkeit im Rahmen der Verschattungsstudie nachgewiesen werden konnte. Weitere Spielräume zur baulichen Entwicklung sollen zu diesen Nachbargrenzen hin nicht zugelassen werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche lässt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche maßvolle Ergänzungen des heutigen Baukörpers in Teilbereichen zu.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zur Sicherung des vorhandenen Kindergartens mit seiner Außenfläche im nördlichen und Stellplatzflächen im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan 4/91 als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche soll im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes überplant werden, da eine öffentliche Nutzung in der Vergangenheit nicht erfolgte und die Fläche an Private übertragen werden kann. Der Bebauungsplan setzt die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gärten‘ fest. Eine bauliche Nutzung ist aufgrund vorhandener Restriktionen (querende Ver- und Entsorgungsleitungen) nicht möglich. Es gilt zu beachten, dass innerhalb der mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belasteten Fläche die Errichtung von Anlagen und Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen ausgeschlossen sind. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/91 sichern in diesem Bebauungsplan die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ und ‚Fußgängerbereich (Fuß- und Radweg)‘ die Zugänglichkeit der kleinen Parkplatzanlage des Wohngebäudes Tauweg 37 sowie des westlich angrenzenden Fußweges vom Tauweg zum Dachsfeld. Mit der Festsetzung soll auch eine Durchlässigkeit für Radfahrer sichergestellt werden.

1.6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Auf Grundlage der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes, das neue Wohngebiet analog zur heutigen Situation ausschließlich über eine kurze Zufahrtsrampe zu erschließen, erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan, dass im Bereich des südlichen Mehrfamilienhauses an der Straße Dachsfeld Ein- und Ausfahrten auf das private Grundstück nicht zulässig sind.

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

Die Erschließung des Plangebietes wird 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. Eine öffentliche Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Wohnanlage, die im Eigentum und in der Unterhaltung eines Eigentümers verbleibt.

Die Fläche ist als private Erschließungsfläche ausreichend dimensioniert, um den Belangen der Feuerwehr Rechnung zu tragen und die Müllentsorgung zu gewährleisten.

Des Weiteren sichert in der privaten Grünfläche und in einem Randbereich der Gemeinbedarfsfläche die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastete Fläche den Bestand der vorhandenen Abwasserleitung.

Innerhalb der Belastungsfläche ist die Errichtung von Anlagen und Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

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

Die Flachdächer der Hauptbaukörper sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder die Anlage von Dachterrassen genutzt werden. Soweit überdachte Stellplätze ein Flachdach erhalten, sind diese ebenfalls zu begrünen. Auch die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Begrünung hat insbesondere die Aufgabe, ein Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Ebenfalls wird auf diese Weise Regenwasser gespeichert, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Insgesamt sind mindestens 50 % aller Dachflächen im Plangebiet zu begrünen.

Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze eine Baumpflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sollen private Stellplatzanlagen gliedern und beleben. Auf diese Weise sollen die Grundstücke attraktiv gestaltet und die Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Die Festsetzungen dienen insbesondere auch dem Klimaschutz und reduzieren den mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes höheren Versiegelungsgrad gegenüber dem heutigen Zustand. Die reduzierte Versiegelung der Dachflächen sowie die übrigen Pflanzmaßnahmen kompensieren weitgehend die negativen klein-klimatischen Auswirkungen durch die höhere Versiegelung der Planung.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes und zur Erzielung eines einheitlichen harmonischen Erscheinungsbildes des neuen Wohnquartiers werden im Bebauungsplan als Dachform ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

Um eine Mindesteingrünung der Vorgärten, die für die Gestaltung des Straßenraumes eine besondere Bedeutung aufweisen, zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan hierfür besondere Gestaltungsregeln vor.

Demnach sind Vorgärten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten.

Standplätze für Abfallbehälter sind im Sinne eines harmonischen Erscheinungsbildes einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

Ebenfalls zur Ausprägung eines harmonischen, ansprechend gestalteten Erscheinungsbildes der Baugrundstücke wird durch die Gestaltung der Einfriedungen und Stützmauern ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche leistet hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche. Im Bebauungsplanentwurf wird daher textlich festgesetzt, dass Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder private Belastungsfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig sind. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrs-/ Belastungsfläche abgewandten Seite zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Anforderungen der Leitungsträger gemäß I Nr. 2 und III Nr. 1 zu beachten. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0m zulässig.

Gemäß Festsetzung sind Stützmauern generell nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, um einen unattraktiven Eindruck für das Siedlungsbild durch hohe Stützmauern, mit denen Geländeversprünge abgefangen werden, zu vermeiden. Höhere

Geländeunterschiede können mit einer Kombination aus Gabionen, ggfls. ergänzt durch eine darauf angelegte Böschung, bewältigt werden.

Um das Mindestmaß einer einheitlichen Gestaltung im gesamten Neubaubereich sicherzustellen, sind per Festsetzung baulich zusammenhängende Hauptbaukörper mit der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit gleicher Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen. In der Ausführung ihrer Dachflächen und Gebäudefassaden sind sie mit den Nachbargebäuden abzustimmen.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 1 m überschritten werden. Die erforderlichen haustechnischen Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten sind allerdings in einem Mindestabstand von 2 m von der Dachvorderkante zu errichten, um eine negative Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Straßenraumes zu vermeiden.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Die im Plangebiet vorhandenen unterirdischen Gasfernleitungen Nr. 12 und Nr. 13/4 der Open Grid Europe GmbH sind im Bebauungsplan als Gasfernleitungen mit den dazugehörigen Schutzstreifen nebst weiteren Hinweisen gemäß Anforderungen des Leitungsträgers nachrichtlich übernommen.

Innerhalb der Schutzstreifen beiderseits der Leitungstrassen sind folgende Auflagen des Leitungsträgers zu beachten:

- Die Errichtung von Bauwerken aller Art ist nicht erlaubt.
- Mauern, Zäune sowie deren Fundamente dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Versorgungsträger errichtet werden.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungsachse angepflanzt werden. Anzustreben ist ein größerer Pflanzabstand.
- Die Zugänglichkeit der Leitung und deren Kontrolleinrichtungen muss jederzeit gewährleistet sein. Zugangs- und Zufahrtswege müssen erhalten bleiben.
- Im Endausbau der Verkehrsfläche ist eine Rohrscheitel-Überdeckung von mindestens 1 m bis höchstens 2 m zu gewährleisten.

Die „Anweisungen zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Leitungen“ PLEdoc GmbH sind zu beachten.

4. Hinweise

4.1 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugrunduntersuchung Wohnbebauung Dachsfeld 40 – 46 in 45357 Essen, Strobel + Kalder, Krefeld, Dezember 2011
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Vorhaben: Bebauungsplan Dachsfeld, umweltbüro essen, Februar 2012

- Verschattungsstudie Bebauungsplanverfahren „Dachsfeld“, KNIRR+PITTIG Architekten Ingenieure, Essen, Februar 2012
- Geplante Wohnbebauung Dachsfeld 40-46, Dachsfeld in Essen, Erläuterungsbericht zur Erschließungsmaßnahme, bPLAN Ingenieurgesellschaft, Essen, April 2012

4.2 Relevante Unterlagen

Die oben aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

4.3 Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in 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).

4.4 Spielplätze

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)“.

4.5 Umgang mit Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

4.6 Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

4.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser der privaten Erschließungsflächen, Stellplätze

und Dachflächen in die Kanalisation einzuleiten. Eine gezielte Versickerung im Plangebiet ist auszuschließen.

4.8 Baugrund/ Gebäudeabdichtungen

Infolge von Niederschlägen kann es zur Aufweichung der schluffigen Böden kommen, so dass unter Fundamenten ein Bodenersatz durch Magerbeton erforderlich wird. Die Tiefe des erforderlichen Bodenaustauschs sollte in der Örtlichkeit durch einen Fachgutachter festgelegt werden.

Kellergeschosse sollten gegen aufstauendes Sickerwasser gemäß DIN 18195-6 abzusichten. Bei Anordnung einer Dränung nach DIN 4095 gilt DIN 18195-4.

4.9 Einleitung von Grundwasser

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

4.10 Kampfmittel

Im Plangebiet befindet sich ein Blindgängerverdachtspunkt, der vor Beginn der Tiefbauarbeiten durch die Bezirksregierung – Kampfmittelbeseitigungsdienst zu überprüfen ist. Der Verdachtspunkt ist in der Planzeichnung als Hinweis eingetragen.

Ein Teil des zur Bebauung vorgesehenen Areals war nicht auswertbar. In diesem Bereich sind Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen schichtweise in einer Mächtigkeit von max. 50 cm durchzuführen. Dabei ist das Erdreich auf Inhomogenität und Verfärbung zu beobachten. Werden Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Bohrungen >120mm, Rammarbeiten, Spundungen, etc.) sind vorher Sicherheitsdetektionen erforderlich, die nach näherer Absprache mit dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

In den Bebauungsplan ist ein textlicher Hinweis aufgenommen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	
	Fläche (m²)
Plangebiet gesamt	9.660 m ²
Baugebiet WR	6.560 m ²
Private Grünflächen	655 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	115 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	2.330 m ²

VIII. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Ein Ausgleich ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Eine unzumutbare Zunahme der Lärmbelastung durch die Planung ist nicht zu erwarten. Mit den geplanten ergänzenden Wohneinheiten im Blockinnenbereich ergeben sich zwar Immissionen durch Ziel- und Quellverkehre, diese sind jedoch aufgrund der zu erwartenden geringen Anzahl von neuen Wohneinheiten zu vernachlässigen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die verkehrsbedingten Neubelastungen keine Beeinträchtigung dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zur frühzeitigen Bürgerinformation Bedenken von benachbarten Anwohnern bezüglich der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung geäußert. Diese Bedenken bezogen sich in erster Linie auf die geplante III-Geschossigkeit und die damit verbundene Höhenentwicklung der neuen Wohngebäude sowie das nahe Heranrücken der neuen Baukörper an die Nachbargrenze. Hauptsächlich wurden Beeinträchtigungen durch Verschattungen von Gärten, Fassaden und Solaranlagen der Reihenhäuser am Tauweg sowie Beeinträchtigungen durch Verschattungen von Gärten östlich des Plangebietes befürchtet.

Zur Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Nachbargrundstücke wurde anhand eines 3D-Modells eine Schattenstudie erstellt (Verschattungsstudie Bebauungsplanverfahren „Dachsfeld“, KNIRR+PITTIG Architekten Ingenieure, Essen, Februar 2012). In diesem Zusammenhang wurde auch das im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation vorgelegte städtebauliche Konzept modifiziert, um den Bedenken der Nachbarschaft Rechnung zu tragen.

Die mit der städtebaulichen/hochbaulichen Planung einhergehenden veränderten Besonnungsverhältnisse der umliegenden Grundstücke und Gebäude wurden anhand einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung näher untersucht. Es wurde insbesondere geprüft, ob und in wie weit eine Beeinträchtigung der Wohn- und Nutzverhältnisse für die Anwohner am Tauweg 9 – 31 und Dachsfeld 38A besteht, ob es zu einer Verschattung der Solarthermieanlagen der Häuser am Tauweg 13 – 31 kommt und in wie weit sich der Schattenwurf der neuen Bebauung auf die östlich angrenzenden Gärten auswirkt.

Das Gutachten kommt zu folgendem abschließenden Ergebnis:

„Auf der Grundlage der (...) detaillierten Untersuchung kann festgestellt werden, dass die geplanten Wohnhäuser eine gegenüber der derzeitigen Situation nur geringfügige Mehrverschattung der Nachbarhäuser und Grundstücke verursachen werden. Auf die Solarthermieanlagen der Häuser am Tauweg wird die Neubebauung faktisch keine Auswirkungen haben.

Die Veränderung der Besonnung betrifft nahezu ausschließlich die Wintermonate. Die Mindestanforderungen der DIN 5034 werden an allen betroffenen Gebäuden

erfüllt, überwiegend wird eine deutlich höhere Besonnungsdauer erreicht. Im Sommerhalbjahr wird sich keine Verschlechterung der Situation für die nördlich und nordöstlich gelegene Nachbarschaft einstellen. Dies gilt gleichermaßen für die Besonnung von Gebäudefassaden, wie für Gärten und Terrassen. Für die östlich gelegenen Gärten verstärkt sich die bisherige Verschattung ab den späten Nachmittagsstunden.

Die Ergebnisse der Studie bestätigten die Wahl der städtebaulichen Konzeption. Durch die Positionierung der nördlichen Häuser auf dem Grundstück entstehen bauliche Lücken, die die Verschattung der Nachbargrundstücke partiell unterbrechen und eine zeitweise Besonnung in ganzer Grundstückstiefe zulassen. Die Abstufung der Nordhäuser nach Norden hin trägt dazu bei, die Verschattung der Nachbargrundstücke am Tauweg auf ein Mindestmaß zu reduzieren.“ (zitiert aus: s. o.)

Damit ist festzustellen, dass die befürchtete wesentliche Beeinträchtigung der Lebensumstände der Wohnnachbarschaft durch Verschattungen der neuen Baukörper nicht erfolgen wird.

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

2.1 Vegetation

Innerhalb des Plangebietes sind ausgedehnte Ziergrünflächen (überwiegend Rasenflächen, teilweise mit Versickerungsmulden) sowie wenige ältere Einzelbäume vorhanden. Unter den Bäumen sind zwei Lärchen an der Grundstücksgrenze zum Tauweg, eine solitäre Kastanie sowie eine Baumreihe aus 5 Laubbäumen parallel der Straße Dachsfeld hervorzuheben.

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden die Vegetationsbestände im Plangebiet weitestgehend beseitigt. Die solitäre Kastanie und die 5 Laubbäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen und sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung auszugleichen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf die Satzung.

Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nicht aufgrund des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB alleine möglich, sondern nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung gemäß Baumschutzsatzung. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen und im Zuge dieses Verfahrens sind Ersatzpflanzungen zu regeln. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden durch die Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan sowie die Anlage von privaten Hausgärten und neuen halböffentlichen Zierrasenflächen weitgehend kompensiert. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes lassen sich daher nicht ableiten.

2.2 Artenschutz

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Innenbereich. Charakterisiert durch solitäre leerstehende Gebäude (Kirche, Pfarrhaus etc.) sowie ausgedehnten Ziergrünflächen erscheint es möglich, dass der von dem Vorhaben betroffene Bereich Lebensraum für artenschutzrechtlich streng geschützte Arten sein könnte. Daher wurde hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ein Gutachten erstellt (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Vorhaben: Bebauungsplan Dachsfeld, umweltbüro essen, Februar 2012).

Im Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

Im Rahmen der Vorprüfung wurde das Plangebiet begangen und die vorkommenden Lebensraumtypen auf ihre mögliche Eignung für das Vorkommen planungsrelevanter Arten abgeschätzt.

- Vögel, Amphibien und Reptilien

Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten gibt es auf der Vorhabensfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein Vorkommen dieser Arten ohnehin aus.

- Fledermäuse

Für die Gebäude ist die Existenz von Fledermausquartieren (Winterquartier) mit einer den Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprechenden Sicherheit auszuschließen. Auf die Existenz von Fledermausquartieren wurden keine Hinweise gefunden. Die nicht einsehbaren Teile des Kirchengebäudes erscheinen für ein Fledermausquartier so wenig geeignet, dass eine detaillierte Untersuchung als nicht verhältnismäßig beurteilt wird.

Auch auf das Vorkommen von Einzeltieren in den Gebäuden gab es keine Hinweise, es kann allerdings angesichts des baulichen Zustandes nicht generell ausgeschlossen werden.

Fazit:

Für ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet liegen keine konkreten Hinweise vor. Im Gehölzbestand können Baumhöhlen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit hier Fledermäuse im Winterschlaf anzutreffen ist gering, aber nicht völlig auszuschließen.

Die Gehölzbestände an der Straße Dachsfeld sowie die einzelne Kastanie sind grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen. Fällarbeiten sollten möglichst zum Ende der gesetzlichen Schutzzeiten (außerhalb der Brutzeit der Vögel, also etwa Ende August/ Anfang September) durchgeführt werden.

3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und wurde in der Vergangenheit als Kirchengrundstück genutzt. Naturnahe Böden sind daher nicht mehr vorhanden.

Der durch die Umsetzung der Neuplanung entstehende Versiegelungsgrad ist im Vergleich zur Vornutzung um rund 25 % höher. Die Planung führt insofern teilweise zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, dieser ist allerdings aufgrund

der geringen Größe des Baulandes und der geplanten Neuanlage von Gärten als nicht erheblich zu bewerten.

Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

4. Schutzgut Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Oberflächenwasser, da im Planbereich keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

Die vorhandenen Wasser stauenden Bodenstrukturen ermöglichen nach Aussage der Baugrunduntersuchungen keine Versickerung des Niederschlagswassers. Eine Einleitung ist nicht möglich, da sich im Nahbereich des Plangebietes kein Gewässer befindet. Das Niederschlagswasser der neuen privaten Erschließungsflächen, der Dachflächen und Stellplätze wird in den städtischen Mischwasserkanal im Tauweg eingeleitet. Insgesamt führt die höhere Versiegelung zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung. Der höhere Versiegelungsgrad wird durch die festgesetzten umfänglichen Dachbegrünungsmaßnahmen und die damit verbundene Retention anfallender Regenwässer gemindert.

5. Schutzgut Energie und Klima

Aufgrund der Entwicklung der Innerortslage und der damit verbundenen kurzen Wege zu den Infrastruktureinrichtungen sowie der guten Anbindung an den ÖPNV werden zusätzliche CO₂-Emissionen durch Kfz-Verkehr geringer ausfallen als bei einer Flächenentwicklung im bisherigen Außenbereich.

Mit der Planung geht ein höherer Versiegelungsgrad einher. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünungen im Plangebiet lassen sich kleinklimatische Effekte erzielen, die die damit verbundenen Auswirkungen reduzieren. Die abflusswirksame Versiegelung reduziert sich insofern nur geringfügig.

Die städtebauliche Planung und Anordnung des Gebäudes im südlichen Bereich am Dachsfeld wirkt sich unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz positiv auf das Schutzgut aus.

Durch die bestehenden und künftigen gesetzlichen technischen Anforderungen an den Wohnungsneubau wird den allgemeinen Anforderung an eine Verringerung der CO₂-Emissionen Rechnung getragen.

6. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In dem Plangebiet liegen keine bekannten Bau- bzw. Bodendenkmäler. Denkmalpflegerische sowie archäologische Belange müssen somit nicht berücksichtigt werden.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Nachverdichtung und Geschosswohnungsbau

Für das ehemalige Kirchgrundstück wird eine ansprechende Wohnbebauung als sinnvolle Folgenutzung als Nachverdichtungsmaßnahme in einem offenen Blockinnenbereich angestrebt. Durch das geplante Vorhaben wird eine grundsätzlich bodenschützende Innenentwicklung verfolgt, anstatt einer wenig wünschenswerten Außenentwicklung Folge zu leisten. Die dadurch entstehenden günstigeren Anbindungen und kurzen Wege zum Stadtteil ermöglichen zudem, langfristig den CO₂-Emissionsausstoß zu verringern und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Mit der in Rede stehenden Planung eines Wohnquartiers mit ca. 33 Wohneinheiten sowie der Wiederaufnahme des Kindergartenbetriebes wird ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur und des Stadtteilzentrums Dellwig geleistet.

Dies umso mehr, als den allgemeinen Zielen der Nachverdichtung damit Rechnung getragen wird, dass durch die Entwicklung von Geschosswohnungsbau die Zahl der Einwohner, die an den Stadtteil gebunden werden, höher liegt als bei einer Bebauung mit Eigenheimen. Auch kann die Bebauung einen Beitrag zur Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung leisten. Eine Festschreibung des Status Quo ist hingegen im Hinblick auf die o. g. Ziele städtebaulich nicht gewünscht. Die Bebauung fügt sich gut in die heterogene Umgebungsstruktur ein und berücksichtigt die Belange der Wohnnachbarschaft in hinreichendem Maße.

Beeinträchtigungen durch Verschattung

Die Stellung und Staffelung der neuen Häuser ist so gewählt, dass, neben einem städtebaulich harmonischen Gesamtbild, eine möglichst geringe gegenseitige Verschattung, sowie eine möglichst geringe Verschattung der Gärten und Fassaden der benachbarten Gebäude eintreten. Sowohl durch die Positionierung auf dem Grundstück, als auch durch die Terrassierung der nördlichen Wohnhäuser wird auf die Besonnungssituation der umliegenden Nachbargrundstücke Rücksicht genommen.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung, die aus einem Gemeindehaus, einem Pfarrhaus und einer Kirche besteht, wird die geplante Wohnbebauung das Grundstück klar gliedern und in seiner Grundfläche stärker ausnutzen. Damit gehen veränderte Besonnungsverhältnisse der umliegenden Grundstücke und Gebäude einher. Anhand einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Rahmen einer Schattenstudie konnte nachgewiesen werden, dass objektiv betrachtet erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke im Norden und Osten des Plangebietes nicht abzuleiten sind. Es bestehen weiterhin ausreichende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse auf den Nachbargrundstücken. Ebenso werden die Solar Kollektoren an den Fassaden der Gebäude am Tauweg durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Verkehrsaufkommen und Parkraumsituation

Auf Grundlage der Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte durch das städtische Fachamt sind keine negativen Auswirkungen für das bestehende Straßennetz zu erwarten.

Entwässerung

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse wird eine Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation gegenüber einer Versickerung vor Ort der Vorzug gegeben. (Vgl. Kapitel V 3.4)

X. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/12 „Dachsfeld“ auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbaufläche“ und regionalplanerisch „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Bezogen auf die vorgesehene Wohnnutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan folgt den Darstellungen des RFNP und gilt somit als aus diesem entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/12 „Dachsfeld“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26/66 und des Bebauungsplans Nr. 4/91, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/12 „Dachsfeld“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Neue Erschließungsanlagen weist der Bebauungsplan, mit Ausnahme des Fußweges, nicht aus. Diese einzige geplante öffentliche Verkehrsfläche befindet sich bereits in städtischem Eigentum. Die nach Einheitssätzen kalkulierten Herstellungskosten des neuen Fußweges betragen rd. 10.000,- €.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand