

# Bebauungsplan Nr. 4/12 „Termeerhöfe“

Stadtbezirk: VI

Stadtteil: Katernberg

## Begründung

Fassung vom 12.09.2016

Stand: Satzungsbeschluss

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



<b>I.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
1.	Anlass der Planung	6
2.	Erfordernis der Planaufstellung	6
3.	Planungsziele	6
<b>III.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
2.	Bebauungspläne	9
3.	Landschaftsplan	9
<b>V.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>10</b>
1.	Städtebauliche Situation	10
2.	Verkehr	10
3.	Infrastruktur	11
4.	Baugrund	11
5.	Entwässerung	11
5.1	Schmutzwasser	11
5.2	Regenwasser	12
6.	Bergbau	12
7.	Immissionen	12
8.	Natur und Landschaft	12
9.	Artenschutz	14
10.	Altlasten	14
11.	Denkmalschutz	15
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>16</b>
1.	Variantenuntersuchung	16
2.	Entwurfsbeschreibung	16
3.	Entwässerung	17

4.	<b>Klimaschutz und Klimafolgenanpassung</b>	<b>17</b>
5.	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
<b>VII.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>21</b>
1.	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>21</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB)	22
1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	23
1.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	23
1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	23
1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	24
1.8	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	24
1.9	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	24
2.	<b>Landesrechtliche Festsetzungen</b>	<b>27</b>
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)	27
2.2	Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a Abs. 2 LWG)	28
3.	<b>Hinweise</b>	<b>28</b>
3.1	Relevante Unterlagen	28
3.2	Gutachten	28
3.3	Verträge	29
3.4	Baumschutz	29
3.5	Umgang mit Bodendenkmälern	29
3.6	Einleitung von Grundwasser	29
3.7	Kampfmittel	29
3.8	Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub	30
3.9	Umgang mit Oberboden	30
3.10	Umgang mit anfallendem Bodenaushub	30
3.11	Bauwerksabdichtungen	30
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>31</b>

---

<b>IX. Umweltauswirkungen</b>	<b>32</b>
<b>X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>36</b>
<b>XI. Bodenordnung</b>	<b>38</b>
<b>XII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>39</b>
<b>XIII. Überlagerung bisher rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>40</b>
<b>XIV. Kosten und Finanzierung</b>	<b>41</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes „Termeerhöfe“ liegt im Stadtbezirk VI im Stadtteil Katernberg ca. 600 m nördlich des Stadtteilzentrums Katernberger Markt, nahe der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen. Es umfasst rückwärtige Pachtgärten der Wohnbebauung an der Meerbruchstraße und der Straße Termeerhöfe und grenzt an eine übergeordnete Grünflächenverbindung an.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten von der Grünanlage zwischen der Straße Termeerhöfe und Zollvereinstraße;
- im Süden von der Straße Termeerhöfe;
- im Westen von den rückseitigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Meerbruchstraße und
- im Norden von dem Teil der Grünverbindung, die südlich an die Zollvereinstraße angrenzt.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

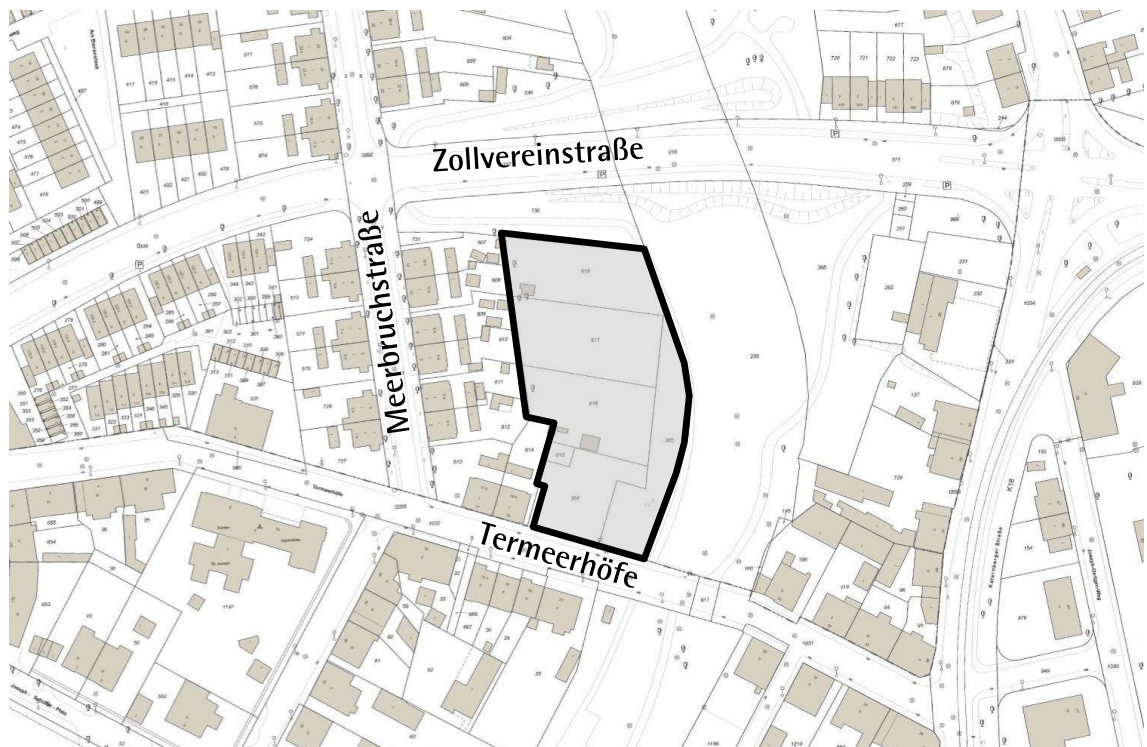


Abb.: Übersichtsplan mit ungefährender Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (o. M.)

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines privaten Wohnungsunternehmens und wurde in der Vergangenheit an Eigentümer der angrenzenden Wohnnutzungen als Gartenland verpachtet. Einige der Gärten liegen brach, bei einigen ist noch eine Nutzgartenbewirtschaftung erkennbar.

Die Ziele des Grundstückseigentümers sehen vor, den Bereich im Sinne der Nachverdichtung und Siedlungsarrondierung als Wohnbaufläche mit familiengerechten Doppelhäusern zu entwickeln.

Die Grundstücksentwicklung im Sinne einer wünschens- und erstrebenswerten Innenentwicklung kann als ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen, sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen des Stadtteilzentrums Katernberg gesehen werden und stellt somit eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche 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.

Aufgrund der Lage an der innerstädtischen Grünflächenverbindung kann hier in Ergänzung des Bestandes ein attraktives, kleines Wohnquartier entstehen.

Die Erschließung des Plangebietes kann über das Grundstück eines bereits zurückgebauten Wohngebäudes an der Straße Termeerhöfe sichergestellt werden.

Die Grundstücksentwicklung erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Zur baulichen Entwicklung des Plangebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat daher in der Sitzung am 17.09.2009 beschlossen, die Planaufstellung als neues Bauleitplanverfahren in das aktuelle Arbeitsprogramm des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung aufzunehmen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der generellen Zielsetzung der Stadtentwicklung, Innenbereichsflächen im Sinne einer dem Umfeld angepassten Nachnutzung nutzbar zu machen, gefolgt. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll der gesamte Bereich städtebaulich neu geordnet und den aktuellen Planungserfordernissen der Stadt Essen angepasst werden.

### 3. Planungsziele

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

- Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbebauung im Sinne der Nachverdichtung und Arrondierung
- Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung von rund 14 Wohneinheiten
- Stärkung des Stadtteils durch neue Einwohner
- Einfügung der geplanten Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung
- Entwicklung von Doppelhäusern mit marktgerecht geschnittenen Grundstücken
- Erschließung des Gebietes über die Straße Termeerhöfe

### III. Planverfahren

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.

## IV. Planungsrechtliche Situation

### 1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 wirksame Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seinem regionalplanerischen Teil „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Auf flächennutzungsplanerischer Ebene wird im RFNP „Wohnbaufläche“ dargestellt.

### 2. Bebauungspläne

Im Geltungsbereich befinden sich keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

### 3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Essen vom 06.04.1992 trifft keine Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes. Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses Landschaftsplan II (Essener Norden).

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Essen im Stadtteil Katernberg, ca. 600 m vom Stadtteilzentrum Katernberger Markt (C-Zentrum) entfernt. Hier befinden sich die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist wesentlich von Wohnnutzungen in einer heterogenen Mischung geprägt. Städtebaulich prägend ist die westlich angrenzende denkmalgeschützte Wohnbebauung in der Meerbruchstraße. Es handelt sich dabei um eine typische ehemalige Arbeitersiedlung, an deren Maßstab sich die Neuplanung orientieren soll. Weiteres besonderes Element ist das innerstädtische Grünflächenband, das auf einer Länge von ca. 1,5 km die Ortslage westlich der Katernberger Straße in Nord-Süd-Richtung durchzieht.

In dieser Grünanlage, die östlich an das Plangebiet angrenzt, verläuft der verrohrte Katernberger Bach. Planungen der EmscherGenossenschaft sehen eine Offenlegung des Baches innerhalb der Grünfläche im Zuge der Emscherrenaturierung vor.

An den westlichen Rändern des Plangebietes schließen die Gärten typischer 1½-geschossiger Zechen-Siedlungshäuser an. Im Osten wird die angrenzende Grünanlage von den Mauern dahinter liegender Gewerbenutzungen und Garagenhöfen begrenzt.

Im Norden schließt die Zollvereinstraße an. Zwischen Plangebiet und Straße verläuft weiterhin ein schmaler Streifen der Grünanlage. Hier führt eine Wegeverbindung zum Kreuzungsbereich Meerbruchstraße/ Zollvereinstraße.

Das Plangebiet selbst wird heute nur noch in kleinen Teilen gartenbaulich genutzt. Meist wurde die Gartennutzung bereits aufgegeben, wodurch die Fläche mehr und mehr verwildert. Im Randbereich zur Grünfläche befindet sich ein teilweise breiter Gehölzstreifen, der das Plangebiet einrahmt. Das leerstehende Bestandsgebäude Termeerhöfe 21/23 am südlichen Plangebietsrand war in einem desolaten Zustand und ist im Jahr 2013 bereits abgebrochen worden.

### 2. Verkehr

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist durch die Buslinien 170 und 173 und die Straßenbahnlinie 107 mit Haltestellen in kurzer fußläufiger Entfernung an das ÖPNV-Netz angebunden.

Der S-Bahnhof Essen-Katernberg befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung südlich des Plangebietes.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Termeerhöfe. Die Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz erfolgt über die Schalker und Katernberger Straße (K 18) in Nord-Süd-Richtung sowie über die Zollvereinstraße und die Katernberger Straße/Nienhausenstraße (L 64) in West-Ost-Richtung. Über

die Schalker Straße erfolgt in nördlicher Richtung mittels der Anschlussstelle Gel-senkirchen-Heßler eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Emscher-schnellweg (A42)).

### 3. Infrastruktur

Im Stadtteil Katernberg befinden sich die erforderlichen sozialen Einrichtungen: Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen (Hauptschulen, Förderschulen).

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in Katernberg weitestgehend fußläufig vorhanden.

### 4. Baugrund

Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt („Kurzbericht zur orientierenden Boden- und Baugrunduntersuchung BV Termeerhöfe (...) in Essen Katernberg“, agus GbR, Bochum, April 2009).

Die allgemeine Baugrundsituation im Plangebiet ist charakterisiert durch einen oberflächennahen Grundwasserstand bis zu 1,30 m unter Geländeoberkante (GOK) (Stand 31.03.09) und bindige Schichten, die sehr setzungsempfindlich und bis zu ca. 4,0 m u. GOK nicht ausreichend tragfähig sind (Sandlöss mit Sandeinlagerungen sowie Bachsedimente).

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes müssen Gebäude im Plangebiet bei einer Bauausführung mit Unterkellerung nach DIN 18195 gegen von außen drückendes Wasser abgedichtet werden. Der Gutachter empfiehlt die Ausführung und Abdichtung in Form einer „Weißen Wanne“. Da bei einer Unterkellerung die Bauflächen im Grundwasserbereich liegen, werden weitergehende Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Diese müssen aufgrund der lockeren Böden mit Methoden der offenen Wasserhaltung (mit Pumpen) erfolgen. Die in das hergerichtete Planum eindringenden Tageswässer sind zusätzlich zu fassen und abzuleiten. Eine Grundwassersenkung während der Bauzeit kann zu Setzungen führen, die wiederum kleine Risse in den Nachbargebäuden verursachen können. Der Gutachter empfiehlt vor Beginn der Baumaßnahme ein Konzept zur Abführung des anfallenden Wassers (z. B. Einleitgenehmigung) zu erstellen. Des Weiteren sind Gebäude mit Streifenfundamenten oder einer biegesteifen Stahlbetonbodenplatte zu gründen.

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Ein entsprechender Hinweis zur Bauwerksabdichtung ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5. Entwässerung

#### 5.1 Schmutzwasser

In der Zollvereinstraße wie in der Straße Termeerhöfe bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Mischwasserkanalisation.

## 5.2 Regenwasser

Im Plangebiet befinden sich überwiegend stau- und grundwassergeprägte Böden (s. o.). Daraus ergeben sich schwierige Rahmenbedingungen für eine örtliche Niederschlagswasser-Versickerung.

In der östlich benachbarten Grünanlage verläuft der verrohrte Katernberger Bach. Die Emscherogenossenschaft (EG) plant dessen Offenlegung in einem renaturierten Bachbett und befürwortet eine Einleitung des anfallenden, nicht behandlungspflichtigen Niederschlagswassers.

## 6. Bergbau

Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein III“ im Eigentum der E.ON SE sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ im Eigentum der MAN Aktiengesellschaft. Ferner liegt das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Elimens“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas).

Heute noch einwirkungsrelevanter oberflächennaher Bergbau ist im Planbereich nicht dokumentiert. Zukünftige bergbauliche Planungen sind hier nicht bekannt.

## 7. Immissionen

Die Zollvereinstraße (L 64) nördlich des Plangebietes stellt eine Schallquelle dar, die aufgrund der Nähe im nördlichen Bereich des Plangebietes zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führt.

Um die Möglichkeiten der angestrebten Wohnnutzung hinsichtlich des Verkehrslärms zu überprüfen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Verkehrsgläusche im Bebauungsplangebiet Termeerhöfe in Essen, TÜV Nord Systems, Essen, Mai 2013) (vgl. Kapitel VII. Planinhalt, IX. Umweltauswirkungen).

Auswirkungen gewerblicher Emittenten in der Nachbarschaft sind nicht bekannt.

## 8. Natur und Landschaft

### Flora

Prägendes Element im Umfeld des Plangebietes ist das angrenzende Grünflächenband, das die Ortslage westlich der Katernberger Straße durchzieht.

An den westlichen Rändern des Plangebietes schließen die Gärten der Nachbarbebauung an. Das Plangebiet selbst ist überwiegend verwildert und wird nur noch in kleinen Teilen gartenbaulich genutzt. Im Randbereich zur Grünfläche befindet sich ein teilweise breiter Gehölzstreifen, der das Plangebiet einrahmt.

Generell ist festzustellen, dass es sich um einen stark durchgrüntem Siedlungsbereich mit teilweise altem Baumbestand handelt und dieser somit als zusammenhängender Lebensraum betrachtet werden kann.

### Baumbestand

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Gartenland weist das Plangebiet Biotopstrukturen in Form von klassischen und zum Teil brach liegenden Nutzgartenflä-

chen mit altem Baumbestand auf. Bei den Bäumen am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes handelt es sich um 12 mehrstämmige Ahorne und eine Eiche, die in geringem Abstand zum Baugebiet in der Grünanlage stehen, sowie weitere, kleinere Bäume, v. a. Ahorne, die auf der Grundstücksgrenze stocken. Die Bäume in der Grünfläche fallen überwiegend unter die Baumschutzsatzung. Sofern im Rahmen des geplanten Bauvorhabens Bäume entfallen müssen (z.B. Grenzbebauung, Wegeverbindung), sind diese gemäß der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Im östlichen Plangebiet stehen zwischen dem heutigen Weg und den Nutzgärten 17 Ahorne, die ebenfalls überwiegend unter die Baumschutzsatzung fallen und im Falle einer Beseitigung (z.B. zur Herrichtung von Gartenflächen) zu ersetzen sind.

### Klima

Für den Planbereich ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse der Stadt Essen (Stand: Dez. 2002) das Klimatop „Parkklima“ ausgewiesen. Bei diesem Klimatop bewegen sich die klimatischen Verhältnisse/ Ausprägungen zwischen dem eines Freilandklimatops und eines Waldklimatops. Kennzeichnend für Parkklimatope sind ein gedämpfter Tagesgang der Lufttemperaturen und der Windgeschwindigkeiten, lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen und erhöhte Verdunstungsraten sowie eine bioklimatische Wohlfahrtswirkung durch geringe thermische und bioklimatische Belastungen während des Tages. Darüber hinaus erfüllen Parkklimatope die Funktion der Luftreinigung. Die lockere Gehölzstruktur „durchkämmt“ den Wind und wirkt so als Filter gegenüber Luftverunreinigungen, die durch trockene und nasse Deposition gebunden werden.

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

Als natürlicher Ungunsthfaktor ist die Lage des Plangebietes in der Emscherniederung zu nennen. In dieser weiten Depression können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen mit Nebelbildung aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit der Gefahr von Schadstoffanreicherungen in den bodennahen Luftschichten bewirken. Vor diesem Hintergrund kommt der Senkung bodennaher Luftschadstoffemissionen eine besondere Bedeutung zu.

### Luft/ -hygiene

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier in der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet. In dieser Zone besteht ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Fahrverbot ausgenommen sind.

Der Planbereich selbst sowie die im Umfeld verlaufenden Straßen/ Straßenabschnitte sind bislang hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe unauffällig.

## 9. Artenschutz

Besagte Voraussetzungen (s. o.) lassen vermuten, dass planungsrelevante Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen. Daher wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben (...) Termeerhöfe Essen, Biologische Station östliches Ruhrgebiet, Herne, Dezember 2011). Das Gutachten stellt fest, dass das Gebiet Lebensraum für verschiedene planungsrelevante Arten sein kann. Bei dem geplanten Vorhaben sind zu berücksichtigen: der Mauersegler sowie der Sperber, Zwergfledermäuse als auch Breitflügelfledermäuse. Für alle weiteren Arten sind die Lebensbedingungen im Plangebiet suboptimal, ein Vorkommen ist unwahrscheinlich.

Nähere Aussagen sind dem Kapitel IX. Umweltauswirkungen zu entnehmen.

## 10. Altlasten

Für das Plangebiet wurden orientierende Untersuchungen im Rahmen der Bestandsuntersuchung durchgeführt („Kurzbericht zur orientierenden Boden- und Baugrunduntersuchung BV Termeerhöfe (...) in Essen Katernberg“, agus GbR, Bochum, April 2009).

Im Gutachten wird ausgeführt, dass für den beprobten „inneren“ Bereich der auch in der Vergangenheit unbebauten Grundstücke die Prüfwerte der BBodSchV (1999) sowohl für den Wirkungspfad Boden – Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze – Mensch eingehalten werden. Es bestehen keinerlei Gefährdungsrisiko und Handlungsbedarf; die untersuchten Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand uneingeschränkt nutzbar.

An der östlichen Plangebietsgrenze (Randlage zur angrenzenden Grünfläche, Flurstück 365) befindet sich die im Verdachtsflächenkataster geführte Altlastenverdachtsfläche Nr. 39/2.19 „Verfüllung Katernberger Bach“. Im Rahmen der Untersuchungen zum Bodengutachten ergaben sich Hinweise auf Verunreinigungen.

Informationen zum Anschüttungsmaterial liegen nicht vor, es handelt sich aber vermutlich überwiegend um Erdaushub mit geringen Anteilen an Bauschutt und sonstigen Fremdbestandteilen. Die Verfüllungen wurden 1978 und 1980 vorgenommen. Eine genaue Abgrenzung der Verfüllung ist nicht bekannt. Daher können auch weiter westlich noch angeschüttete Böden nicht ausgeschlossen werden.

Es ist zu erwarten, dass bei der Baureifmachung des Plangebietes Aushub- und Anschüttungsmaterial mit unterschiedlichen Qualitäten anfallen werden; eventuell auch Aushubmassen, die als gefährlicher Abfall einzustufen sind. Daher ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor Beginn der Baumaßnahme ein entsprechendes Entsorgungskonzept für die anfallenden Aushubmassen vorzulegen.

Des Weiteren sind bei künftigen Erdarbeiten im Plangebiet eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten und ein Bodenaustausch in den Außenbereichen erforderlich, um ggf. Verunreinigungen auszuräumen.

In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt erfolgte ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit anfallendem Bodenaushub in den Bebauungsplan. Weitere Regelungen trifft der städtebauliche Vertrag.

## 11. Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt westlich direkt an den Denkmalbereich in der Meerbruchstraße an. Die Meerbruchstraße ist ein nahezu original erhaltenes Fragment der ehemaligen Arbeitersiedlung „Hegemannshof“ und verdeutlicht in ihrer homogenen Struktur typische Tendenzen des Siedlungsbaus um 1860. Es handelt sich hierbei um 1½-geschossige Doppelhäuser mit Satteldach und einer Firsthöhe von ca. 9,5 m, die alleeartig aufgereiht sind.

Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Gebäudehöhe, Firstrichtung und Geschossigkeit gewährleisten eine städtebaulich sensible Anpassung der Gebäude im neuen Baugebiet an die vorhandenen denkmalgeschützten Strukturen.

## VI. Städtebauliches Konzept

### 1. Variantenuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Varianten erarbeitet, die unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet aufzeigten. Sie waren auch Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung und Gegenstand eines im Anschluss daran erfolgten Bewertungs- und Auswahlvorgangs. Konzept A zeichnet sich aus durch eine aufgelockerte Bebauung mit wechselnder Gebäudeausrichtung. Konzept B zeichnet sich durch eine einheitliche Bebauung aus, welche das Gebiet zum Bach hin abschließt und somit eine eindeutige Siedlungskante ausbildet. Aufgrund dieser Abrundung zur benachbarten Grünfläche und der Homogenität der Gebäudezeilen auch in Bezug auf die denkmalgeschützten Wohngebäude in der Nachbarschaft wird Konzept B für das weitere Entwicklungsverfahren bevorzugt. Lediglich das nord-süd ausgerichtete Doppelhaus soll um 90° gedreht werden und erhält so die gleiche Ausrichtung, wie die übrige Bebauung.



Abb. Konzept A

Abb. Konzept B

### 2. Entwurfsbeschreibung

Für das heute überwiegend brachliegende und sonst gartenbaulich genutzte Plangebiet wird eine Neubebauung im Sinne einer Nachverdichtung zum baulichen Abschluss der Ortslage angestrebt. Das vorhandene ungenutzte Wohngebäude Termeerhöfe 21/23 wurde aufgrund seines baulich desolaten Zustandes und zur Sicherung der Grundstückserschließung bereits abgerissen. Für das Plangebiet ist eine Wohnbebauung in Form von 2-geschossigen Doppelhäusern geplant. Insgesamt sind 14 Wohneinheiten vorgesehen.

Von der Straße Termeerhöfe aus wird eine öffentliche Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche (MVF) in das Plangebiet hinein geführt. Die MVF hat ohne die westlich angelegten Parkplätze eine Breite von 5,6 m und mündet in einer Wendeanlage, die nach den Anforderungen der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs zulässt. Am Ende der Wendeanlage schließt zur Anbindung der Garagen und Hauseingänge der nördlich gelegenen Doppelhäuser eine private Erschließung an. Im nördlichen Bereich schließt an die Erschließungsfläche ein 2,0 m breiter Fußweg an, der an das Wegesystem der öffentlichen Parkanlage Richtung Zollvereinstraße (Bushaltestelle) anknüpft.

Jeder Wohneinheit ist eine Garage / Carport mit einem zweiten Stellplatz (in der Zufahrt) zugeordnet. Zusätzliche Stellplätze für die Bewohner und Besucher werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen. Hier können insgesamt ca. 11 öffentliche Stellplätze angeboten werden. Im Sinne des Nachbarschutzes trennt ein Sicht-/Blendschutz die öffentliche Verkehrsfläche von den westlich angrenzenden Gartengrundstücken der benachbarten Bebauung.

An der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes wird zur Minderung des Verkehrslärms der Zollvereinstraße eine begrünte Schallschutzwand errichtet.

### 3. Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass zukünftig anfallende häusliche Schmutzwässer über neue öffentliche Mischwasserkanäle in die vorhandene Mischwasservorflut in der Straße Termeerhöfe abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen der geplanten Bebauung, der Garagendächer sowie der Verkehrsfläche soll über einen neuen öffentlichen Regenwasserkanal ortsnah in den Katernberger Bach eingeleitet werden. Der Anschluss erfolgt für die Übergangszeit bis zur Offenlegung des Katernberger Baches über die Straße Termeerhöfe provisorisch an den verrohrten Katernberger Bach.

### 4. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Seit Anfang des Jahres 2007 wird weltweit massiv über die Folgen des Klimawandels diskutiert. Ein großer Teil des Treibhauseffektes und des damit verbundenen Klimawandels wird in den städtischen Ballungsräumen verursacht.

Die Bundesregierung hat auf den intensiv diskutierten Klimawandel und der gewachsenen Erkenntnis der auch ökonomischen Vorteilhaftigkeit einer präventiven Klimaschutzpolitik mit einem umfangreichen integrierten Energie- und Klimaprogramm reagiert und damit die Vorreiterrolle Deutschlands im internationalen Klimaschutz unterstrichen.

Die Novellierung des BauGB von 2011, die zugleich einer der 39 Einzelpunkte des Eckpunktepapiers der Bundesregierung vom 6. Juni 2011 darstellte, gibt als neuen Planungsgrundsatz vor, dass durch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem Klimawandel Rechnung zu tragen ist. Dieser Planungsgrundsatz ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Auch die Stadt Essen verfolgt schon seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Nachdem 1984 Rahmenvorstellungen zu einem örtlichen Energiekonzept formuliert wurden, hat die Stadt Essen in den 90er Jahren ein „Handlungskonzept zur rationellen Energieverwendung und Umweltentlastung in Essen“ (Energiekonzept) aufgestellt und vom Rat beschließen lassen.

Mit dem Ratsbeschluss am 27.02.2008 hat die Stadt Essen noch einmal ihre Zielsetzung bekräftigt, den Klimaschutz in Essen zu verstärken, um die übergeordneten Zielsetzungen adäquat zu unterstützen. Das Integrierte Energie- und Klimakonzept (IEKK) wurde bis Ende 2008 erarbeitet und am 04.03.2009 vom Rat der Stadt Essen verabschiedet und ist nun mehr Bestandteil der „Dachmarke“ Klimawerkstatt Essen.

Eine Maßnahme des Integrierten Energie- und Klimakonzeptes der Stadt Essen (IEKK) ist der „Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung“.

Mittels des Leitfadens sind städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne im Rahmen der Verfahrensaufstellung hinsichtlich der Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz zu überprüfen und zu bewerten. Insbesondere ist zu prüfen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

Bei der energetischen Überprüfung und Bewertung des Entwurfs auf Grundlage des o. g. Leitfadens sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- **Kompaktheit der Bebauung**

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 ( $A$ ). D.h., je kompakter eine Bebauung (Verhältnis Hülle zu Volumen) ist, desto geringer ist der Heizwärmebedarf bedingt durch geringere Wärmeverluste (so genannte Transmissionsverluste über Wände, Dächer, etc.). Folglich wird weniger  $\text{CO}_2$  durch Beheizen von Gebäuden ausgestoßen und das Klima geschont.

Die Kompaktheit eines Gebäudes wird maßgeblich bestimmt von der Geschossigkeit, der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe. Verdichtete Bauformen haben grundsätzlich ein günstigeres  $A/V$ -Verhältnis. Für kleinere Baukörper (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser), die allerdings eher ungünstig sind als Bauform, liegt die energetisch optimale Gebäudeabmessung bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe bei  $1/1$  bis  $3/2$  und bei einer Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses. Im Geschosswohnungsbau sind längere Gebäude Punkthäusern vorzuziehen, dabei sind vier- bis fünfgeschossige Gebäudezeilen sehr günstig. Die energetisch optimale Gebäudeabmessung liegt für mehrgeschossige Gebäude bei ca. 30 – 50 m im Zusammenhang mit einer Gebäudetiefe von ca. 12 – 14 m. Eine Zergliederung oder ein Gebäudeversatz führen generell zur Verringerung der Kompaktheit und somit zu einer Erhöhung des  $A/V$ -Verhältnisses.

Die vorgesehenen Doppelhäuser mit ihren Baukörpermaßen von ca. 12 x 11 m und 2 Vollgeschossen sind unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten aufgrund der relativ niedrigen Geschossigkeit als bedingt günstig zu bewerten.

- **Solarenergiegewinnung**

Die Möglichkeit der aktiven (mittels Photovoltaik-Anlagen, Sonnenkollektoren) und passiven (Wärmegewinnung durch direkte Besonnung von Wohnräumen über Fensterflächen) Nutzung der Sonnenenergie trägt erheblich dazu bei, den  $\text{CO}_2$ -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.

Passive solare Gewinne werden größtenteils über die südorientierte Hauptfassade (= Solarfassade) erzielt. Als Solarfassade ist die Fassade mit den dahinter-

liegenden Wohn-/ Aufenthaltsräumen mit entsprechenden Fensteranteilen und Dachflächenausrichtung definiert.

Eine Südorientierung der Solarfassaden (südorientierte Hauptfassade) und Gärten ist aufgrund des Geländezuschnitts kaum möglich und städtebaulich ungünstig. Vielmehr wurde eine möglichst sensible Integration in die bestehende Gebäudestruktur angestrebt, so dass sich Firstrichtung und Gebäudeausrichtung an der benachbarten denkmalgeschützten Siedlung Meerbruchstraße orientieren. Das komplette Plangebiet weist eine Nordwest/Nordost-Ausrichtung auf, d. h. die Gebäude orientieren sich lediglich mit der Giebelseite nach Süden, was unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten als ungünstig zu bewerten ist, da nur minimale aktive und passive solare Gewinne erzielt werden können. Insbesondere in den Wintermonaten liegt hier eine verkürzte Gesamtbesonnungsdauer vor.

Durch Gebäudehöhen und -abstände können Verschattungen von Solarfassaden weitgehend vermieden werden. Maßgeblich dafür ist das Verhältnis zwischen dem Abstand der Schatten werfenden Kante zur Solarfassade (A) und der Höhe der Schatten werfenden Kante (H). Denn je geringer das A/H-Verhältnis, desto höher der Verschattungsanteil. Im vorliegenden städtebaulichen Entwurf liegt das A/H-Verhältnis zwischen den einzelnen Gebäuden bei 0,5 bis 1,0. Für alle Gebäude sind die Abstände zu den Nachbargebäuden daher so niedrig und zum überwiegenden Teil mit Garagen belegt, dass diese sich gegenseitig verschatten und eine Solarenergiegewinnung ausschließen.

Einzelne Bäume sind westlich der Erschließungsstraße geplant oder sollen ggf. in den östlichen Gartenbereichen erhalten bleiben. Eine Verschattung durch Vegetation ist daher nicht zu erwarten.

- Energieversorgung

Der Einsatz innovativer Baustandards (wie Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser) trägt zur Einsparung fossiler Brennstoffe bei und vermindert den CO<sub>2</sub>-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.

Im Hinblick auf den Energie- und Klimaschutz wird generell der Vorrang von Fernwärme-/Nahwärmesystemen propagiert. Ein kleines Wohngebiet mit Doppelhäusern, wie es der städtebauliche Entwurf vorsieht, bietet nicht die Voraussetzungen für den Einsatz eines zentralen Blockheizkraftwerkes.

Fazit:

Aufgrund der Gebäudestruktur und deren Ausrichtung entstehen Einstrahlungsverluste, die die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie reduzieren. Dies ist aus technischer Sicht zwar ein Nachteil, es ist aber zu beachten, dass im Bebauungsverfahren Umweltbelange immer insgesamt abzuwägen sind. Vor diesem Hintergrund ist der Aspekt der städtebaulichen Integration von Neuplanungen in be-

stehende ortsprägende Strukturen zu berücksichtigen. Insbesondere in Anlehnung an den Denkmalschutz an der Meerbruchstraße besteht das Ziel, die Neuplanung in die städtebauliche Struktur der Umgebung einzufügen. Die städtebauliche Planung orientiert sich daher am vorherrschenden gewachsenen Bestand der Umgebungsbebauung und sichert einen einheitlich gestalteten Siedlungsrand zum Freiraum. Hinsichtlich dieser städtebaulichen Qualität sind Einbußen solarer Potenziale in Abwägung der Gesamtsituation hinzunehmen.

Eine rechtssichere Festsetzung von Energiestandards oder Fotovoltaikanlagen ist derzeit im Rahmen von Angebots-Bebauungsplänen nicht umsetzbar. Diese Sachverhalte sind daher von Bauherr und Architekt mit Hinblick auf energetische Gesichtspunkte zu prüfen und ggf. zu optimieren.

## 5. Auswirkungen der Planung

Die angestrebten Planungen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung und zur Schaffung von Wohnbauflächen im Einzugsbereich des Stadtteils Katernberg. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist nur mit unerheblichen Auswirkungen zu rechnen:

### Verkehr

Die geplanten 14 Wohneinheiten lassen sich problemlos über das bestehende Straßennetz abwickeln. Die Zufahrt zu den geplanten Wohnhäusern wird als öffentliche Verkehrsfläche erstellt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch die nur geringfügigen Verkehre der neuen Bewohner sind nicht abzuleiten.

### Nutzung öffentlicher Wege

Der derzeit öffentlich genutzte Weg an der östlichen Plangebietsgrenze, von der Straße Termeerhöfe zur Zollvereinstraße, verläuft auf privaten Grundstücksflächen. Diese Flächen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens überplant und dienen zukünftig den Wohnnutzungen. Der Weg wird bis zur Offenlegung des Katernberger Baches temporär verlegt. Mit der Offenlegung und Renaturierung des Katernberger Baches erfolgt eine Umgestaltung der Grünfläche östlich des Plangebietes. Hierbei werden dann auch neue Wege mit auf die Renaturierung angepasster Wegeführung angelegt, die den entfallenden Weg kompensieren. Zusätzlich entsteht mit der Umsetzung des Plangebietes eine neue Wegebeziehung zwischen der Straße Termeerhöfe und der Zollvereinstraße. Die Nutzung der geplanten öffentlichen Straße und der privaten Wegefläche für die Allgemeinheit - Fußgänger und Radfahrer, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Ein entsprechender Durchgang durch die Lärmschutzwand wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls berücksichtigt. Wesentliche Beeinträchtigungen für die öffentliche Nutzung sind nicht zu erwarten. Regelungen zur Anlage der Wegeverbindung im Bereich der öffentlichen Grünfläche trifft der städtebauliche Vertrag.

### Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Kapitel IX beschrieben.

## VII. Planinhalt

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes für den Neuplanungsbereich Termeerhöfe wird der Planbereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

##### 1.1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 Bau NVO)

Das Plangebiet soll zu einem attraktiven, kleinen und familiengerechten Wohnquartier entwickelt werden. Aufgrund der rückwärtigen Randlage an einer innerstädtischen Grünflächenverbindung und dem Bezug zu den angrenzenden Gartengrundstücken benachbarter Wohngebäude sollen im Reinen Wohngebiet zweckentsprechend nur Wohngebäude zulässig sein.

Die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, werden ausgeschlossen. Bei den geplanten 14 Wohneinheiten ist eine solche Kinderbetreuungsmöglichkeit im Gebiet selbst nicht erforderlich. Kinderbetreuungsmöglichkeiten werden in näherer Umgebung sichergestellt.

Ebenfalls diesbezüglich ausgeschlossen werden die 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,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen dürfen eine maximale Grundfläche von 7,5 m<sup>2</sup> und eine maximale Firsthöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Unterordnung von größeren Nebenanlagen.

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden in dem Baugebiet 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.

##### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude gehören zur Siedlung Meerbruchstraße, welche in der Denkmalliste der Stadt Essen aufgeführt ist (Nr. 704). Es handelt sich dabei um 1½-geschossige Doppelhäuser mit Satteldach und

einer Firsthöhe von ca. 9,5 m. Die Höhenentwicklung einer Bebauung im neuen Baugebiet wird mit den getroffenen Festsetzungen (max. Firsthöhe ü. NN) in hinreichendem Maße bestimmt und gewährt zudem eine städtebaulich sensible Anpassung an die vorhandenen Strukturen. Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung erreichen die Gebäude eine max. Höhe von rund 10,5 m bezogen auf die neu geplante Verkehrsfläche.

#### 1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird in den Baugebieten 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.

#### 1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet wird die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese bauliche Entwicklungsmöglichkeit trägt in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dem Gedanken der behutsamen Nachverdichtung Rechnung, spiegelt das städtebauliche Konzept wieder und stellt zugleich ein übliches Maß für die Neubebauung in Eigenheimgebieten dar.

#### 1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist gem. § 20 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt unterhalb der Obergrenze in WR-Gebieten gem. § 17 BauNVO und ist der städtebaulichen Situation und den Entwicklungszielen einer max. 2-geschossigen Bebauung angepasst.

#### 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise im Baugebiet wird im Sinne der städtebaulichen Konzeption als offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise sind – dem städtebaulichen Konzept folgend – ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Damit werden gleichzeitig Vorgaben für die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem städtebaulichen Konzept für die Neubebauung getroffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine durchgängige Tiefe von 14,5 Metern auf, um für die Baukörperstellung auf dem Grundstück einen gestalterischen Spielraum zu gewährleisten, z. B. für Vor- und Rücksprünge, und eine energetisch günstige Gebäudetiefe im Hinblick auf Wärmeverluste zu ermöglichen. Hiermit wird den tendenziellen Wünschen künftiger Bauherren nach individuellen baulichen Gestaltungsspielräumen Rechnung getragen.

Die Standorte von Stellplätzen, überdachte Stellplätzen und Garagen werden im Sinne des städtebaulichen Konzeptes auf die überbaubaren Flächen sowie die dafür festgesetzten Flächen beschränkt und tragen damit dem städtebaulichen Kon-

zept Rechnung. Die Anlagen sollen nicht wahllos und damit ungeordnet auf den Grundstücken verteilt werden. Insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile sind hierfür nicht geeignet, da lange Zufahrten in die Tiefe der Grundstücke die Wohnruhe beeinträchtigen können und oftmals mit unnötigen Flächenversiegelungen verbunden sind.

#### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Die für Garagen und Stellplätze benötigten Flächen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen möglich oder werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. In diesem Sinne lässt sich der private ruhende Verkehr in den Baugebieten individuell unterbringen.

Des Weiteren wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Abholfläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt, da im Bereich der nördlichen Wohngebäude eine Zufahrt für die Müllabfuhr nicht möglich ist.

#### 1.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem reinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für das Plangebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Angebot in Form von Eigenheimen zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Die zulässige 2. Wohnung trägt den allgemeinen Entwicklungstendenzen Rechnung, z. B. im Sinne des Mehrgenerationenwohnens auch in Eigenheimen eine zusätzliche Wohneinheit zu realisieren. Ein höherer Bedarf an Stellplätzen wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu berücksichtigen und die sachgerechte Unterbringung nachzuweisen.

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

Der Bebauungsplan setzt die ins Plangebiet führende Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Die Planstraße endet in einem Wendebereich, der die Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Wendehammer 3-achsiges Müllfahrzeug, erfüllt. Gemäß der Ausbauplanung werden 11 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Für die öffentliche Verkehrsfläche werden die Gradienten und damit die Höhenlage festgesetzt. Dies erfolgt auf der Grundlage der abgestimmten Erschließungsplanung. Der Erschließungsplan ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Er bildet jedoch die Grundlage für den abzuschließenden Erschließungsvertrag.

Das Erschließungskonzept sieht zwischen den öffentlichen Stellplätzen am südwestlichen Plangebietsrand und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Termeerhöfe Nr. 17 – 19a und Meerbruchstraße Nr. 2 und 4 zur Wahrung des Nachbarschutzes einen Sicht-/Blendschutz vor. Hier sollen vor allem die privaten Grundstücke vor der Ausleuchtung durch die Scheinwerfer parkender Autos geschützt werden. Diese sowie auch die im Erschließungskonzept definierten Baumpflanzungen in der

öffentlichen Verkehrsfläche (insg. 6 Stück) werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Deren Umsetzung wird ebenfalls zweckmäßig im Erschließungsvertrag geregelt.

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

Die Erschließung der nördlichen Baufelder wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger, sowie von Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der nördlich angrenzenden Fußwegeverbindung wird zusätzlich ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

##### Siedlungsrandbegrünung im Garten

Es erfolgt eine textliche Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke am Rand der Baugrundstücke, die an die innerörtliche Grünanlage angrenzen. Die Hecke hat die Aufgabe, den Siedlungsrand derart einzugrünen, dass das Wohngebiet für den Nutzer der Grünanlage nicht als störend und der Grünanlagenrand als ästhetisch wahrgenommen wird. Gleichzeitig markiert die Hecke das Ende der Gärten, so dass die Grünanlage nicht nach und nach als erweiterter Garten in Anspruch genommen wird. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Lärmschutzwänden erforderlich. Diese sind auf der den öffentlich genutzten Flächen zugewandten Seite zu begrünen. Auf eine weitergehende Festsetzung von Heckenpflanzungen kann hier deshalb verzichtet werden.

##### Begrünung von Garagendächern und überdachten Stellplätzen

Soweit Garagen und Carports ein Flachdach erhalten, sind diese zu begrünen. Die Begrünung hat die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt.

##### Begrünung von Lärmschutzwänden

Die am nördlichen Plangebietsrand vorgesehenen, privaten Lärmschutzwände sind an den, den öffentlichen Flächen zugewandten, Seiten mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung hat insbesondere die Aufgabe die Lärmschutzwände attraktiv zu gestalten und das Plangebiet sowie deren Umgebung mit Grün zu gliedern und zu beleben.

#### 1.9 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus Sicht des Immissionsschutzes liegt das Plangebiet insbesondere im Einflussbereich der Zollvereinstraße mit Geräuschimmissionen von Straßenverkehr. Zur Abschätzung und Berücksichtigung geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (s. IV.7 Immissionen).

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass an den beiden zur Zollvereinstraße nächstliegenden geplanten Wohnhäusern - in freier Schallausbreitung (Höhe 2 m) - ein Beurteilungspegel durch Straßenverkehrsgeräusche zu erwarten ist von bis zu

tags	63 dB(A)
nachts	53 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (tags 50 dB(A)/nachts 40 dB(A)) werden im gesamten Plangebiet überschritten.

Aufgrund dieser Überschreitungen werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

#### Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die am stärksten betroffenen Wohnhäuser liegen am Nordrand des Plangebietes. Eine Einhaltung der Orientierungswerte durch Abstandsvergrößerung zwischen der geplanten Bebauung und den umliegenden Straßen ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Um durch aktiven Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete auf den Freiflächen im gesamten Plangebiet einzuhalten, ist eine Lärmschutzwand zu allen Seiten des Plangebietes erforderlich. Diese Wand müsste im Bereich der nördlichen Hälfte des Plangebietes eine Höhe von 5,5 m und im südlichen Bereich eine Höhe von 4,0 m über Boden erhalten. Diese Wandhöhen sind jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage und der benachbarten bebauten Grundstücke nicht realisierbar.

Um das Mindestschutzziel für die Außenwohnbereiche (Terrassen) von 62 dB(A) nicht zu überschreiten und eine angemessene Kommunikation und Erholung zu ermöglichen, ist zumindest die Errichtung folgender Lärmschutzwände erforderlich:

Westseite	eine ca. 14,0 m lange und 2,0 m hohe Lärmschutzwand
Nordseite	eine ca. 40,0 m lange und 3,0 m hohe Lärmschutzwand (der Wandverlauf darf im Bereich der fußläufigen Verbindung durch eine Lücke bis max. 5,0 m unterbrochen werden)
Ostseite	eine ca. 25,0 m lange und 2,5 m hohe Lärmschutzwand

Lage und Höhe (ü. NN) der Lärmschutzwände sind im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem sind die Lärmschutzwände mit einem Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  dB auszuführen. Dieses Schalldämm-Maß lässt sich bereits mit einer 25 mm starken Nut und Feder-Holzkonstruktion realisieren.

Die höchsten Beurteilungspegel auf den Freiflächen sind in der Nordwestecke des Plangebietes mit bis zu 59 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert für reine Wohngebiete von 50 dB(A) wird dann noch um 9 dB(A) überschritten. Eine Einhaltung der Orientierungswerte ist in innerstädtischen Lagen aber zumeist nicht möglich. Höhere Schallschutzwände würden die Wohnnutzung wiederum übermäßig einschränken und sind hier auch aus städtebaulicher Sicht in der Siedlungslage nicht gewünscht. Um eine fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Zollvereinstraße zu gewährleisten, wird der Wandverlauf im nördlichen Bereich durch eine 3,0 m breite Lücke unterbrochen. Diese ist bei der Lärmberechnung entsprechend berücksichtigt.

Eine hinreichende Wohnruhe in den Gärten kann bei den vorliegenden Werten unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen noch gewährleistet werden.

Regelungen zum Zeitpunkt der Errichtung und Begrünung der Lärmschutzwand werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Wie dem Gutachten entnommen werden kann, sind an der zur Zollvereinstraße nächstliegenden Baugrenze im 1. Obergeschoss – in freier Schallausbreitung – Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche zu erwarten von bis zu

tags 65 dB(A)

nachts 58 dB(A) – lauteste Nachtstunde

Da die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln für die Tageszeit und die lauteste Nachtstunde ca. 7 dB(A) beträgt, ist die Tageszeit für die Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen als kritischer Zeitraum anzusehen.

Ein ausreichender Lärmschutz für die Innenräume der geplanten Wohnhäuser, insbesondere in den oberen Geschossen, lässt sich zum einen durch die sog. „architektonischen Selbsthilfe“ (Stellung und Gestaltung von Räumen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenster) und zum anderen Maßnahmen durch Schallschutzfenster und entsprechende Schalldämm-Maße von Wänden und Dächern erzielen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm sind daher für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Basis für die im Baugenehmigungsverfahren konkret nachzuweisenden Schallschutzmaßnahmen ist die VDI-Richtlinie 2719.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Lärmschutzgutachtens wird im Bebauungsplanentwurf die folgende Festsetzung getroffen:

In dem Plangebiet sind für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (insbesondere Zollvereinstraße) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten,	

	Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2.	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1.	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. von Freistellungsverfahren gem. § 67 BauO NRW ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Mit den Festsetzungen kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen

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

Um das Mindestmaß einer einheitlichen Dachgestaltung im gesamten Neubaubereich sicherzustellen, sind per Festsetzung ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig.

Für die geplante Bebauung werden des Weiteren die Firstrichtung sowie die Dachneigung (35° - 45°) vorgegeben.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben/Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

Diese Festsetzungen erfolgen insbesondere in Anlehnung an den Denkmalschutz an der Meerbruchstraße und stellen so sicher, dass sich die Baustruktur auch hinsichtlich ihrer Dachgestaltung in die Umgebung einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich am vorherrschenden gewachsenen Bestand der Umgebungsbebauung und sichern einen einheitlich gestalteten Siedlungsrand zum Freiraum. Die Festsetzungen gelten für die Hauptbaukörper und sind nicht auf Garagen, Carports oder Nebenanlagen anzuwenden.

Um einen einheitlichen Materialkanon zu erzielen, sind baulich zusammenhängende Hauptbaukörper in der Ausführung der Dachflächen und der Gebäudefassaden mit den Nachbargebäuden abzustimmen.

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.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, leistet hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche. Im Bebauungsplanentwurf wird daher textlich festgesetzt, dass Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, angrenzen, nur als Hecken zulässig sind. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m an der von der Verkehrs-/ Belastungsfläche abgewandten Seite zulässig.

## 2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a Abs. 2 LWG)

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer überwiegend nicht zulässt, wird festgesetzt, dass nicht behandlungspflichtiges Niederschlagswasser von den Dachflächen der Wohnbebauung, der Garagendächer sowie der Verkehrsfläche über einen öffentlichen Regenwasserkanal in der Planstraße über die Straße Termeerhöfe in den, in der benachbarten Grünfläche gelegenen, Katernberger Bach einzuleiten ist.

## 3. Hinweise

### 3.1 Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 –Schalldämmung von Fenstern- 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

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Boden- und Baugrunduntersuchung BV Termeerhöfe in Essen-Katernberg, Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b.R. (agus), April 2009
- Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Verkehrsgeräusche im Bebauungsplangebiet Termeerhöfe in Essen, TÜV Nord Systems, Essen, Mai 2013
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben (...) Termeerhöfe Essen, Biologische Station östliches Ruhrgebiet, Herne, Dezember 2011

### 3.3 Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

### 3.4 Baumschutz

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).

### 3.5 Umgang mit Bodendenkmälern

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

### 3.6 Einleitung von Grundwasser

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

### 3.7 Kampfmittel

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

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sind Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

### 3.8 Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Das Plangebiet grenzt östlich an eine Altlastverdachtsfläche, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Kataster-Nummer 39/2.19 "Verfüllung Katernberger Bach" erfasst ist.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/ oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

### 3.9 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.

### 3.10 Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z. B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahmen die umweltverträglichere Lösung darstellt.

Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechtes an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AW) einzu-stufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Rathaus/ Porscheplatz, 45121 Essen, Email: [uawb@umweltamt.essen.de](mailto:uawb@umweltamt.essen.de), durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen.

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

### 3.11 Bauwerksabdichtungen

Keller sind in Abhängigkeit der jeweiligen örtlich anzutreffenden Boden- und Grundwasserverhältnisse mit Bauwerksabdichtungen (weiße Wanne) auszuführen.

## VIII. Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächenbilanz</b>	
	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Plangebiet</b> <small>Gesamt</small>	4.920 m <sup>2</sup>
<b>Reines Wohngebiet WR</b> <small>Gesamt</small>	4.150 m <sup>2</sup>
<b>öffentl. Verkehrsfläche</b>	770 m <sup>2</sup>

## IX. 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. Des Weiteren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um Pachtgärten mit Nutzgartenbewirtschaftung und vorhandenen Vegetationsbeständen, die zum Teil brach liegen. Mit dem geplanten Bauvorhaben gehen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter einher, die in erster Linie durch die Bodenversiegelung, die Beseitigung von Gehölzen und Lärmbelastungen hervorgerufen werden.

### 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 geplanten und im Rahmen der Festsetzung möglichen geringen Anzahl von neuen Wohneinheiten zu vernachlässigen.

Das Plangebiet ist insbesondere von der Zollvereinstraße durch Verkehrslärm belastet. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, nach dessen Aussagen zum Schutz vor Verkehrslärm aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt werden.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

### 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses Landschaftsplan II (Essener Norden). Mit der Planung wird das mit dem Aufstellungsbeschluss Landschaftsplan II angestrebte Ziel des Erhalts der Breite des Grünzuges an dieser Stelle aufgegeben. An entsprechender Stelle sind private Gartenflächen vorgesehen. Die östlich angrenzende Grünanlage verbleibt insgesamt an dieser Stelle in einer Breite von ca. 35,0 m.

Das Baugebiet liegt im Innenbereich. Durch die Lage in einem vielfältig strukturierten Bereich mit naturnahen Freiflächen in unweiter Umgebung sowie aufgrund des aktuellen Charakters des Geländes erscheint es allerdings möglich, dass der von dem Vorhaben betroffene Bereich Lebensraum für artenschutzrechtlich streng geschützte Arten sein könnte. Daher wurde hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ein Gutachten erstellt (Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bauvorhaben (...) Termeerhöfe Essen, Biologische Station östliches Ruhrgebiet, Herne, Dezember 2011). Das Gutachten entspricht einer Vorprüfung (Stufe I) im Sinne der Vorschrift.

Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

#### Vegetation

Innerhalb des Plangebietes lassen sich keine, homogen ausgeprägten Teilflächen unterscheiden, weder strukturell noch bezogen auf die vorherrschende Vegetation.

Es handelt sich um ein heterogenes Mosaik aus teils völlig verwilderten Gärten bis hin zu aktuell intensiv genutzten Gemüsebeetanlagen. Einzelne Hütten und Gartenlauben sind völlig verfallen, andere befinden sich in einem gepflegten Zustand. Neben den flächenstärksten Rasen- und Wiesenflächen gibt es größere Bereiche mit erheblichen Mengen an Grünabfall.

Punktuell sind verschiedene Bäume über das Gelände verstreut: einzelne Obstgehölze, mehrere Nadelbäume unterschiedlicher Arten, am östlichen Rand einige spontan aufgekommene Eschen und Bergahorne. Einzig zwei Birken besitzen ein höheres Alter von geschätzt über 30 Jahren. Der Zaun am Ostrand wird von einer hohen, durchwachsenen Ligusterhecke begleitet.

Die verwilderten Brachbereiche enthalten keine schutzwürdigen Biotope der landesweiten Biotopkartierung.

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden die Vegetationsbestände im Plangebiet weitestgehend beseitigt. Der Verlust von Bäumen im Plangebiet wird nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ausgeglichen. Des Weiteren wird eine Heckenpflanzung an der Grenze zur östlichen Grünanlage vorgenommen. In den Hausgärten entstehen neue Vegetationen zur gärtnerischen Gestaltung.

### Artenschutz

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

### Fledermäuse

Die innerhalb des Plangebietes vorzufindenden Hütten und Gartenlauben sowie der Altbaubestand entlang der Straße Termeerhöfe und Meerbruchstraße bieten gute Voraussetzungen für Quartiere der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus, sodass Quartiere beider Arten im Jahreszeitraum März bis Oktober nicht auszuschließen sind. Der Abriss von Hütten und Lauben ist daher nur von November bis Februar durchzuführen und nur dann, wenn nach vorhergehender und zwingend erforderlicher Prüfung keine überwinterten Fledermäuse gefunden werden. Sofern überwinterte Fledermäuse gefunden werden, ist der Abriss bis zu deren Abzug (März/ April) auszusetzen. Beim Fund von anderen Fledermausarten als den hier genannten ist eine Nachbewertung der Artenschutzrechtlichen Prüfung durchzuführen.

### Vögel

Die Struktur des Plangebietes entspricht mit seinen aufgelockerten Gehölzbeständen durchaus den Lebensraumsprüchen des Sperbers. Ihr Auftreten als Brutvogel im Plangebiet ist daher denkbar. Um eine Beeinträchtigung im Sinne des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind daher Baufeldräumungen in den Monaten November bis Februar durchzuführen.

Zu dem bereits 2011 baufälligen und zum Abbruch vorgesehenen Gebäude Termeerhöfe 21/23 stellte der Gutachter weiterhin fest, dass der Mauersegler mit hoher Wahrscheinlichkeit mehrfacher Brutvogel darin ist. Zu seinem Schutz sollten Abriss und Neubau des Altbaus innerhalb eines halben Jahres zwischen November und April verrichtet werden.

Das baufällige Gebäude wurde inzwischen abgerissen. Beim Abriss wurden die Aussagen des Gutachtens, sowie die Auflagen der ULB zur Abbruchgenehmigung, dass Gebäude kurzfristig und schnell abzureißen, berücksichtigt.

Die geplante Neubebauung ist mit sechs Mauersegler-Koloniekästen auszustatten.

#### Fazit

Für ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet liegen keine konkreten Hinweise vor. Eine erste Analyse des Raums in Hinblick auf die Lebensraumsansprüche potentiell vorkommender Arten zeigt aber, dass das Gebiet Lebensraum für verschiedene planungsrelevante Arten sein kann. Darüber hinaus muss beim konkreten Vorhaben die Situation des Mauerseglers berücksichtigt werden, dessen Brutvorkommen wahrscheinlich ist, ebenso wie das des Sperbers. Quartiere für Zwergfledermäuse sind ebenfalls wahrscheinlich, für Breitflügelfledermäuse statistisch gering wahrscheinlich, aber möglich.

Für alle weiteren Arten sind die Lebensbedingungen im Plangebiet suboptimal, ein Vorkommen ist unwahrscheinlich.

Unter Beachtung folgender Hinweise können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden, eine eigentliche Artenschutzrechtliche Prüfung erübrigt sich dann:

- Baufeldräumung in den Monaten November bis Februar.
- Abriss von Hütten und Lauben ist nur in den Monaten November bis Februar und auch nur dann, wenn nach vorhergehender und zwingend erforderlicher Prüfung keine überwinterten Fledermäuse gefunden werden. Sofern überwinterte Fledermäuse gefunden werden, ist der Abriss bis zu deren Abzug (März/ April) auszusetzen.
- Anbringen von sechs Mauersegler-Koloniekästen als Kompensation für den Abriss der Gebäude Termeerhöfe 21/23.

Die Umsetzung der gutachterlich ermittelten artenschutzrechtlichen Anforderungen durch den Investor wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

### 3. Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Neuplanung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet, da hier gegenüber dem ursprünglichen Zustand Wohnbebauung und eine Erschließungsstraße vorgesehen sind. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes liegt gemäß städtebaulicher Konzeption bei max. knapp 60 %.

Die Planung führt zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, dieser ist allerdings aufgrund des angrenzenden vorhandenen Grünzuges und der geringen Größe des Baulandes als unerheblich zu bewerten.

### 4. Schutzgut Wasser

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die vorhandenen Wasser stauenden Bodenstrukturen ermöglichen überwiegend keine Versickerung des Niederschlagswassers. Zu den Zielen der Planung gehört die Einleitung von Wasser in den zukünftig offen zu legenden Katernberger Bach,

welcher östlich des Plangebietes verläuft. Dem entsprechend wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und Terrassen sowie der neuen Verkehrsfläche, Stellplätze und Zufahrten über einen Regenwasserkanal in den Katernberger Bach eingeleitet. Der Regenwasserkanal verläuft aus dem Gebiet in die Straße Termeerhöfe und wird von dort nach Osten in die Grünanlage geführt. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt an dem von der Emschergenossenschaft geplanten Punkt der Offenlegung, des derzeit noch verrohrten Katernberger Baches. Insgesamt führt die höhere Versiegelung zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung. Die Einschränkungen werden jedoch durch die Einleitung des Regenwassers der Dach- und Verkehrsflächen in den Katernberger Bach reduziert.

#### 5. Schutzgut Energie und Klima

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Termeerhöfe“ würdigt die kommunalen Zielsetzungen und Konzepte zum Energie- und Klimaschutz, soweit es die lokalen Gegebenheiten des Plangebietes zulassen. Da die Anforderungen jedoch zum überwiegenden Teil keine Berücksichtigung finden können, ist mit CO<sub>2</sub> Emissionen, Verbrauch nicht erneuerbarer Energien, Auswirkungen auf den Klimawandel und –folgen zu rechnen. Aufgrund der geringen Größe des Baulandes und dem daher geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft ist dies jedoch als unerheblich zu bewerten. Gesetzliche Mindeststandards nach EnEV und EEWärmeG werden eingehalten.

Mit Realisierung der geplanten Bebauung wird eine Modifizierung der siedlungsklimatischen Charakteristika dergestalt erfolgen, dass sich auch im Plangebiet der Klimatyp „Stadtrandklima“ ausbilden wird. Lokalklimatische Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### 6. Schutzgut Luft/ -hygiene

Erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut durch Hausbrand oder Kfz-bedingte Emissionen sind auf Grund der Kleinflächigkeit des Planvorhabens nicht zu besorgen.

#### 7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In dem Plangebiet liegen keine Bau- bzw. Bodendenkmäler. Die denkmalgeschützte Siedlung in der Nachbarschaft wird durch entsprechende Festsetzungen (Gebäudehöhen, Dachformen, Firstrichtung) gewürdigt.

Mit der Planung werden zum einen neuer Wohnraum und zum anderen die Voraussetzungen geschaffen, dass im Stadtteil durch die zukünftigen Eigentümer die bestehende Infrastruktur und die Versorgungseinrichtungen genutzt und somit der Stadtteil wirtschaftlich stabilisiert werden kann.

## X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

### Nachverdichtung

Für die ehemals mit Gartenland, teils brach liegend teils mit Nutzgartenbewirtschaftung, genutzte Fläche wird eine ansprechende Wohnbebauung als sinnvolle Folgenutzung als Nachverdichtungsmaßnahme in einem offenen Blockinnenbereich angestrebt.

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

Diese Folgenutzung fügt sich gut in das gewachsene Umfeld ein, das ebenfalls vornehmlich von Wohnnutzungen geprägt wird. Eine Festschreibung des Status Quo ist hingegen im Hinblick auf die o. g. Ziele städtebaulich nicht gewünscht.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt. Mit der geplanten Wohnbebauung kann somit den Abwanderungen in die Nachbarstädte entgegengewirkt werden.

Vor diesem Hintergrund sind die im räumlichen Zusammenhang als geringfügig anzusehenden Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser durch den höheren Versiegelungsgrad als nicht wesentlich zu bewerten.

### Schallschutz

Beeinträchtigungen durch die verkehrlichen Immissionen der umliegenden Straßen wurden im Rahmen eines Schallgutachtens nachgewiesen. Von einem Verzicht auf die planerische Ausweisung von Wohnbauflächen wurde abgesehen, da mit Mitteln des aktiven und passiven Schallschutzes und Abkehr schützenswerter Freiräume von der Zollvereinstraße – auch im Zuge einer Neunutzung – grundsätzlich und hinreichend gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

### Landschaft

Der östliche Randbereich des Plangebietes liegt in einer Breite von ca. 10 – 15 m im Bereich des Aufstellungsbeschlusses Landschaftsplan II (Essener Norden). Hierbei handelt es sich um private Grundstücksflächen. Ziel des Landschaftsplanes wäre in diesem Bereich voraussichtlich die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Grünzuges, der naturnahe Ausbau des Katernberger Baches sowie die Sicherung des Gebietes wegen seiner Bedeutung für die Erholung. Der Bebauungsplan wird dazu führen, dass durch die beabsichtigte Wohnbebauung die privaten Flächen in Anspruch genommen werden, die planerisch für die Entwicklung des bestehenden Grünzuges in der o. g. Breite vorgesehen waren und bisher auch öffentlich genutzt wurden. Das geplante Breitenmaß des Grünzuges wird damit verengt.

Anstelle des heutigen Grünzuges auf den privaten Grundstücksteilen sind zukünftig private Gartenbereiche vorgesehen, die den Charakter der Fläche hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit für Flora und Fauna nur unwesentlich verändern.

Der naturnahe Ausbau des Katernberger Baches in diesem Teilstück kann dennoch innerhalb der verbleibenden Grünanlage durchgeführt werden, wie es in naher Zukunft vorgesehen ist. Die Kernbereiche der angrenzenden Grünanlage bleiben in einer für die Erholung nutzbaren Breite bestehen, ebenso verbleibt die Grünverbindung von Nord nach Süd. Insgesamt wird der naturnahe Ausbau des Katernberger Baches im Rahmen der verbleibenden Grünanlage also zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft führen. Weitere Erholungsflächen im Nahbereich, stadtteil- und stadtbezogen sind in ausreichender Größe und in erreichbarer Entfernung vorhanden.

## **XI. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **XII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/12 „Termeerhöfe“ 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.

### **XIII. Überlagerung bisher rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/12 „Termeerhöfe“ befinden sich keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

## XIV. Kosten und Finanzierung

Mit der Umsetzung der Planung entstehen für die Stadt Essen keine Kosten.

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

---

Ronald Graf  
Amtsleiter

Geschäftsbereich Planen

---

Hans-Jürgen Best  
Stadtdirektor  
Geschäftsbereichsvorstand