

Bebauungsplan Nr. 6/14 „Mentingsbank/Kevelohstraße“

Stadtbezirk: VIII
Stadtteil: Überruhr-Hinsel

Begründung*

vom: 18.02.2016

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
3.	Fachplanungen	8
V.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Denkmalschutz	9
3.	Verkehr	9
4.	Technische Infrastruktur	10
4.1.	Entwässerung	10
4.2.	Versorgung	10
5.	Soziale Infrastruktur	10
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
7.	Boden und Wasser	11
8.	Klima und Lufthygiene	11
9.	Bergbau	12
10.	Kampfmittel	12
11.	Altlasten	12
12.	Immissionen	13
12.1.	Lärm	13
VI.	Städtebauliches Konzept	15
1.	Variantenuntersuchung	15

2.	Entwurfsbeschreibung	15
2.1.	Bebauungskonzept	15
2.2.	Entwässerung	16
3.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	16
3.1.	Kompaktheit der Bebauung	17
3.2.	Solarenergiegewinnung	18
3.3.	Energieversorgung	18
3.4.	Klimafolgenanpassung	18
3.5.	Fazit	19
4.	Auswirkungen der Planung	19
4.1.	Vorhandene Nutzungen	19
4.2.	Verkehr	19
VII.	Planinhalt	21
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)	21
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)	22
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
1.4.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	23
1.5.	Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	23
1.6.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	24
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	24
2.1.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)	24
3.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	25
3.1.	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. .5 Nr. 2 BauGB)	25
4.	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)	26
4.1.	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	26
5.	Hinweise	26
5.1.	Relevante Unterlagen	26
5.2.	Gutachten	26
5.3.	Städtische Satzungen	26
5.4.	Umgang mit Bodendenkmälern	26
5.5.	Umgang mit Niederschlagswasser	27
5.6.	Einleitung von Grundwasser	27
5.7.	Altlastenverdachtsfläche	27
5.8.	Entsorgung von Abfällen (Verwertung und Beseitigung)	27
5.9.	Umgang mit dem Oberboden	27
5.10.	Kampfmittel	28
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	29
IX.	Umweltauswirkungen	30
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	30

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)	32
3. Schutzgut Boden	32
4. Schutzgut Wasser	33
5. Schutzgut Luft	33
6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)	33
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	35
XI. Bodenordnung	37
XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	38
XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	39
XIV. Kosten und Finanzierung	40

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Überruhr-Hinsel in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ludwig-Kessing-Park. Das Plangebiet besteht aus der Sportanlage Mentingsbank und Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen und umfasst die Flurstücke 442, 443 (teilweise) und 400 (teilweise) in der Flur 12 der Gemarkung Hinsel. Es wird maßgeblich begrenzt durch

- die Straße Sagenberg im Norden;
- die Kevelohstraße im Osten;
- die Straße Mentingsbank im Süden und
- die Gärten der Grundstücke Sagenberg Nr. 28 und Mentingsbank Nr. 47 im Westen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

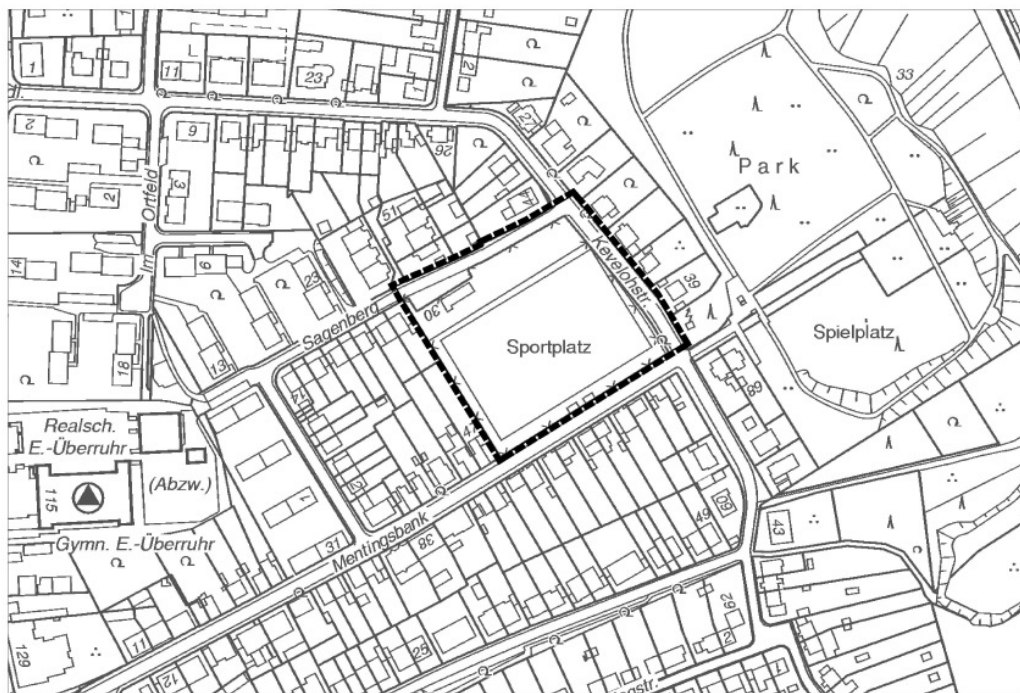


Abbildung 1: Übersichtsplan (verkleinerter Maßstab)

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Aufgrund rückläufiger Mitgliederzahlen der Sportvereine und fehlender Auslastung bestehen bei den Sport- und Bäderbetrieben Essen (SBE) Überlegungen, Sportanlagen und –plätze aufzugeben. Die zur Disposition stehenden Sportflächen sollen vermarktet werden, um mit den Erlösen die bestehenden Anlagen zu ertüchtigen. In der stadtinternen Flächenkonferenz wurde empfohlen, den Standort Mentingsbank aufzugeben und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Folgenutzung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zu schaffen. Es ist vorgesehen, die Fläche zu einem familiengerechten Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern zu entwickeln, ergänzend soll noch eine Kita für 3 Gruppen vorgesehen werden.

Die InWIS-Studie „Wohnungsnachfrageanalyse 2020+“ aus dem Jahr 2013 zeigt auf, dass der Trend zu fehlenden Flächen im Einfamilienhausbau, der im Jahr 2007 für den Stadtbezirk VIII konstatiert wurde, weiterhin Bestand hat. So übersteigt die erwartete Nachfrage das ausschöpfbare Wohnbauflächenpotential im Einfamilienhaussegment sehr deutlich. Das Planverfahren kann teilweise zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes beitragen. Der Standort in dieser durch Wohnbebauung und Grünflächen geprägten Umgebung ist günstig für ein neues Wohngebiet, insbesondere für Familien mit Kindern. Die Grundstücksentwicklung im Sinne einer wünschens- und erstrebenswerten Innenentwicklung kann als Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen, sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen des Stadtteilzentrums Überrauch-Hinsel gesehen werden und stellt somit eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche Folgenutzung 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 die Stadt Essen.

2. Entwicklungsziele

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

- Umnutzung einer Sportanlage, die kurzfristig aufgegeben werden soll
- Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, in gehobener Wohnlage in unmittelbarer Umgebung zum Ludwig-Kessing-Park und zur Ruhr
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung durch zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser
- Erschließung über die Straße Mentingsbank, die Kevelohstraße und die Straße Sagenberg
- Errichtung von ca. 20 Wohneinheiten und ggfls. einer Kindertagesstätte
- Stärkung des Stadtteils durch neue Einwohner
- Präferenz einer familiengerechten Wohnbebauung als umfeldverträgliche Folgenutzung
- Möglichkeiten für ergänzende wohnungsnaher Dienstleistungs- und Versorgungsangebote.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung der Sportanlage Mentingsbank ermöglicht, sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

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

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, ist der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB gleichwohl die Gelegenheit zu geben, sich über die Planung und ihre wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Dazu soll die Planung ausgestellt werden, Ort und Zeitraum der Ausstellung werden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird außerdem darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 wirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) übernimmt die Funktion des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt. Der Regionale Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet die regionalplanerische Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Die flächennutzungsplanerische Darstellung ist „Wohnbauflächen“.

2. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 267 „Mentingsbank/Sagenberg“ aus dem Jahr 1965. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist für das Plangebiet „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Kinderspielplatz“ vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Sportplatzes sind an der Straße Sagenberg „Öffentliche Wegefläche und Stellplätze“ festgesetzt für die Anlage von Senkrechtstellplätzen.

Für die geplante Nutzungsänderung ist es erforderlich, den in Rede stehenden Bebauungsplan aufzustellen.

3. Fachplanungen

Das Plangebiet liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Essen-Horst. Die vorliegende Planung lässt sich aber mit den Belangen der Wasserschutzzone IIIA vereinbaren. Die Regelungen zur Genehmigungspflicht und zu Verboten bei Maßnahmen in der Wasserschutzzone IIIA sind zu beachten und im Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren umzusetzen.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Überraehr-Hinsel im nördlichen Teil der Ruhrhalbinsel, südlich grenzt der Ortsteil Überraehr-Holthausen an. Das Stadtteilzentrum (C-Zentrum) befindet sich ca. 500 m westlich. Hier befinden sich die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs und der Marktplatz, wo an zwei Tagen in der Woche der Wochenmarkt stattfindet. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Steele (B-Zentrum) beträgt ca. 2,0 km.

In den 60er-Jahren haben sich in Hinsel durch verstärkte Bebauung große Siedlungen entwickelt. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Im Bereich der Überraehrstraße und im vorderen Bereich der Straße Mentingsbank handelt es sich um Mehrfamilienhäuser. Das direkte Umfeld ist durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit Einzel- und Reihenhäusern mit z. T. großzügigen Gartenflächen gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden bereits über die vorhandenen Straßen Sagenberg, Kevelohstraße und Mentingsbank erschlossen. Im Westen grenzen an das Grundstück überwiegend private Gartenbereiche. Die Sportanlage Mentingsbank besteht aus dem Sportplatz Hermannshöhe, einem Ascheplatz, und einem Umkleidegebäude.

Das Plangebiet ist nur durch die straßenbegleitende Bebauung der Kevelohstraße vom Ludwig-Kessing-Park getrennt. Der Eingang befindet sich direkt gegenüber der Kreuzung Mentingsbank/Kevelohstraße. Durch den Park gelangt man an die tiefer gelegene Ruhr, einem großzügigen Landschaftsraum, dessen die Ruhr begleitender Fuß- und Radweg Wichteltal bzw. Leinpfad eine für die überörtliche Erholung bedeutende Verbindung darstellt.

Die Grünzone entlang der Ruhr ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Über den Ludwig-Kessing-Park fällt das Gelände zur Ruhr hin steil ab, so dass ein Geländeunterschied von 47 Metern bewältigt wird.

Ebenfalls an der Ruhr angesiedelt befindet sich ein größeres Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Ruhrau“, das im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohngebieten im Norden, Osten und Westen eine gewisse „Gemengelage“ darstellt und auch auf das in Rede stehende Plangebiet einwirkt. (Siehe Kapitel V.12.1)

2. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Bau- sowie Bodendenkmäler. Denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen.

3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Straße Mentingsbank und die Kevelohstraße an die Überraehrstraße. In nördlicher Richtung erreicht man von dort Steele und in südlicher Richtung besteht über die Marie-Juchacz-Straße (L925) und die Ruhrallee (B227) die Verbindung zur Essener City und an das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 52 und 44).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über das ÖPNV-Netz gut an die angrenzenden Stadtteile, die Innenstadt und weitere Regionen angebunden. Die Haltestelle „Schulte-Hinsel-Str.“ liegt an der Überraehrstraße in ca. 350 m Entfernung. Über die Buslinie 144 besteht eine Verbindung nach Kray und Stadtwald, die Linie 166 bietet einen Anschluss über Hauptbahnhof nach Dellwig und in der Gegenrichtung bis nach Hattingen-Niederwenigern, über die Linie 177 gelangt man nach Steele und Kupferdreh. Außerdem fährt der Nachtexpress NE4 diese

Haltestelle an. Der S-Bahn-Haltepunkt Überrauch, der von der S-Bahnlinie S9 von Haltern am See nach Wuppertal bedient wird, ist in ca. 1 km Entfernung.

4. Technische Infrastruktur

4.1. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt aus entwässerungstechnischer Sicht im Bereich des Generalentwässerungsplanes „Einzugsbereich Essen – Hinsel“ (RN 07), für den ein Regelungsbescheid der Bezirksregierung mit dem AZ.: 54.500.12 – 01/00 vom 13.03.2000 vorliegt.

Die Abwässer dieses Gebietes werden über das öffentliche Mischwasserkanalnetz u. a. in der „Langenberger Straße“ letztendlich vor dem Gymnasium Überrauch dem Ruhrverband übergeben und gelangen anschließend in die Kläranlage „Heisinger Aue“ zur biologischen Behandlung und Reinigung.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Da die Fläche erstmalig an das Kanalnetz angeschlossen wird, ist § 51a LWG anzuwenden. Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung vor, die besagt, dass von einer Versickerung Abstand genommen werden sollte. Eine Einleitung ist nicht möglich, da sich im Nahbereich des Plangebietes kein Gewässer befindet.

Für die innere entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes sind zum einen private Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen (Sagenberg, Kevelohstraße und Mentingsbank) möglich und zum anderen ist eine vom Erschließungsträger zukünftig öffentliche Mischwasserkanalisation nach Vorgaben des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages in die Planstraße zu planen und zu errichten, die eine ungedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage in der Straße „Mentingsbank“ vorsieht (s. auch Kapitel VI.2.2 Entwässerung).

4.2. Versorgung

Die Versorgung des neuen Erschließungsgebietes mit ca. 20 Wohneinheiten und ggfls. einer Kindertagesstätte ist über den angrenzenden Leitungsbestand, nördlich in der Straße „Sagenberg“, südlich in der Straße „Mentingsbank“ und östlich in der „Kevelohstraße“ generell gewährleistet.

Der Versorgungsdruck im Abzweig wird durch das vorgelagerte Netz definiert und ist für die geplante Erschließung (Zone 2.3 155müNN) ausreichend.

Der Grundschutz für das Bebauungsgebiet ist gewährleistet.

Gemäß Tabelle 1 des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird für den dargestellten Bereich eine angemessene Löschwasserversorgung in Höhe von 96 m³/h in einem Umkreis von 300m aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.

Darüberhinausgehender Objektschutz ist vom Objekteigentümer zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgung mit Erdgas ist über die vorhandene Leitungsstruktur generell möglich.

Die genauere Betrachtung für die Gasversorgung und gegebenenfalls erforderliche Netzerweiterungen sind frühzeitig abzustimmen.

Auf dem Erschließungsgelände noch aktive Anschlussleitungen sind im Vorfeld zu kündigen und vom Netz zu trennen.

5. Soziale Infrastruktur

Im Stadtteil Überrauch-Hinsel gibt es eine Grundschule am Treibweg, eine Realschule an der Überrauchstraße und ein Gymnasium an der Langenberger Straße. Im Ortsteil Holthausen befinden sich zwei weitere Grundschulen und ein Abzweig der Realschule.

Im Ortsteil Hinsel gibt es darüber hinaus 3 Kitas, eine städtische, eine konfessionelle und eine von der AWO betriebene Einrichtung. In Holthausen gibt es 5 weitere Kitas. Das Jugendamt hat den Bedarf einer weiteren Kindertagesstätte angemeldet.

Im Plangebiet ist – entgegen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans- kein Spielplatz vorhanden. Auch gemäß Spielraumanalyse ist kein Spielplatz dort vorgesehen. Die Flächenversorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist in Überruhr-Hinsel insgesamt überdurchschnittlich gut, ebenso die Erreichbarkeit der Spielplätze. Vom Plangebiet aus sind die A-Spielplätze „Antropstraße“ und „Kevelohstraße/Ludwig-Kessing-Park“ erreichbar. Dieser Spielbereich befindet sich direkt hinter dem Eingangsbereich des Parks hinter der Kreuzung Kevelohstraße/Mentingsbank. Die Versorgung mit B-Spielplätzen ist über die Spielplätze „Sagenberg“, den B-Spielbereich des A-Spielplatzes „Kevelohstraße/Ludwig-Kessing-Park“ und „Ludwig-Kessing-Park“ gewährleistet. Der letztgenannte, im nördlichen Teil des Parks gelegene Spielbereich soll allerdings aufgegeben werden.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Zur Prüfung, ob trotz der aktiven Nutzung des Planbereiches als Sportplatz mit einem Umkleidegebäude planungsrelevante Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. (Artenschutzrechtliche Vorprüfung: Bebauungsplan-Verfahren „Mentingsbank/Kevelohstraße“) in Überruhr-Hinsel, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, April 2015). Im Ergebnis der Prüfung gibt es keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten, die durch das Vorhaben betroffen sein könnten (s. Kapitel IX. Umweltauswirkungen).

Der geschützte Gehölzbestand wurde erfasst (Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, ULB, Februar 2015). 37 Bäume unterliegen demnach der Baumschutzsatzung, vornehmlich in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Planungsraumes und sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

7. Boden und Wasser

Das Spielfeld selbst hat eine Anschüttung aus drei Horizonten: dem Tennenbelag, der Tragschicht und einer weiteren Anschüttung (s. Kapitel V.11). Bei der geplanten Baumaßnahme sind die sportplatzspezifischen Schichten erst abzutragen und durch für die neue Nutzung geeignetes Bodenmaterial zu ersetzen.

Unter den Auffüllungen besteht der Untergrund aus Schiefertönen/Sandsteinen des Karbons, die im oberen Bereich verwittert sind. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich (s. Kapitel IX. Umweltauswirkungen).

Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. Klima und Luftthygiene

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen ist für den Planbereich der Klimatop „Stadtrandklima“ dargestellt. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrüneten Wohnsiedlungen bewirken nur schwache Wärmeinseln, einen guten Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Aufgrund der günstigen lokalklimatischen Ausprägung gelten Stadtrandklimatope als wohnklimatische Gunsträume. Laut Planungshinweiskarte der Klimaanalyse lässt die günstige lokalklimatische Ausprägung eine maßvolle Verdichtung im Siedlungsraum zu, wobei die Strukturen der Umgebungsbebauung angepasst werden sollten.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West aber außerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge ohne die benötigte Plakette bzw. ohne Ausnahmegenehmigung besteht. Der Planbereich selbst sowie das weitere Umfeld sind bislang hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffbelastung unauffällig.

9. Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb verliehener Bergwerksfelder. Zur Klärung der Situation des tagesnahen und oberflächennahen Bergbaus wurde eine bergbauliche Untersuchung durchgeführt (Bergschadenstechnische Gefahrenanalyse- Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau-, ibg- Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, März 2014). Die gutachterliche Untersuchung zeigt als Ergebnis auf:

Die Auswertung der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorgelegten bergmännischen Kartenwerke weist mit mittlerer Wahrscheinlichkeit auf „tagesnahe“ Abbautätigkeiten in dem Flöz Girondelle 5 in einer südöstlichen Teilfläche des Sportplatzes hin. Aus derartigen Abbautätigkeiten können zukünftig noch Tagesbrüche als auch unterschiedliche Senkungen und Setzungen an der Geländeoberfläche auftreten. Zum Nachweis der Dauerstandsicherheit bzw. zur Ermittlung des möglichen Gefährdungsumfanges werden Untersuchungsbohrarbeiten vorgeschlagen. Dies soll entweder im Zuge der Baureifmachung durch die Stadt Essen erfolgen oder vertraglich i.R. der Kaufverträge geregelt werden.

Die Bodenbewegungen aus dem unter dem Sportplatz geführten „Tiefbau“ und „oberflächennahen Bergbau“ sind abgeklungen. Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen gegen einen derartigen Bergbau sind nicht erforderlich.

Allgemein muss darauf verwiesen werden, dass die Aufzeichnungen von bergbaulichen Aktivitäten, die vor der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stattgefunden haben, lückenhaft und somit unvollständig sein können. Daher ist insbesondere bei Erdarbeiten das Vorhandensein von nicht dokumentierten Tagesöffnungen (wie z.B. Pingen oder Schürfen) zu berücksichtigen. Bei Auftreten von bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.

Bei der Gründung von Gebäuden im Steinkohlengebirge wird darauf hingewiesen, dass mit dem Schwefelgehalt der Kohle betonaggressive Sulfate entstehen können.

Zweckmäßigerweise sollen deshalb die in Baugruben ausstreichenden Flöze mit geeigneten Folien abgedeckt werden. Bei Gründung im Hodelbereich, in der die Kohle möglicherweise zu Grus verwittert ansteht, sollte sie im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten durch Magerbeton oder ähnliches ersetzt werden.

Im Bebauungsplan ist die Kennzeichnung „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ aufgenommen worden (s. Kapitel VII.3.1).

10. Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

11. Altlasten

Für den Bereich des Umkleidegebäudes liegt ein gutachterlicher Bericht aus dem Jahr 1969 zur Erkundung des Bodenaufbaus vor. Die dort aufgeführten Sondierungen zeigen Auffüllungsmächtigkeiten zwischen 0,3 und 0,9 m im Bereich der Straße Sagenberg und Anschüttungen von 1,7 m und 2,1 m zum Sportplatz hin.

Für den Sportplatz wurde 2013 vom Fachbereich 59-4 eine erste orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Bei dieser Erkundung sollte der Bodenaufbau weiter erkundet und beprobt werden. Die 5 niedergebrachten Sondierungen liegen auf dem Spielfeld. Die gesamt Anschüttungsmächtigkeit schwankt zwischen 0,4 und 1,2 m. Die Anschüttung setzt sich in einem Fall aus zwei Horizonten und in den anderen 4 Sondierungen aus 3 Horizonten zusammen. Den obersten Horizont bildet der Tennenbelag mit einer Mächtigkeit zwischen 0,15 m und 0,20 m. Der darunter befindliche Horizont, die sog. Tragschicht, hat eine Mächtigkeit zwischen 0,20 m und 0,40 m. Darunter steht als weiterer Anschüttungshorizont ein sandiger Schluff an, der mit wenig Asche, Schlacke und Ziegelbruchstücken durchsetzt ist. Die Anschüttung ist in einer Sondierung nicht vorhanden, in den übrigen vier beträgt die Mächtigkeit dieses Horizontes 0,75 m bzw. 0,80 m. Unter den Auffüllungen stehen Schiefertone/Sandsteine des Karbons an, die im oberen

Bereich verwittert sind. Je nach Verwitterungsgrad konnten nicht alle Sondierungen bis in eine Tiefe von 3,0 m unter Geländeoberfläche abgeteuft werden. Bei der Festlegung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sollte dies mit bedacht werden (Gründen im Fels).

Die drei Horizonte wurden jeweils als Mischprobe nach LAGA untersucht:

Probe 1/Tennenbelag

Die Analytik dieser Probe ist sowohl bei den organischen Parametern als auch bei den Schwermetallen unauffällig. Der Kupferwert von 27 mg/kg ist sehr niedrig. Kieselrotaschen weisen mehr als 500 mg/kg Kupfer auf.

Probe 2/Tragschicht

Auch diese Probe zeigt bei der Analytik der organischen Parameter keine Auffälligkeiten (z.B. PAK-Gehalt 3,2 mg/kg). Dies gilt ebenso für die Schwermetalle.

Probe 3/ Weitere Anschüttung

Diese Probe zeigt im Bereich der organischen Parameter deutliche Auffälligkeiten. Der PAK-Gehalt beträgt 250 mg/kg. Die Ansprache der Proben lässt einen solchen Wert nicht erwarten. Ergänzende Untersuchungen zur Überprüfung dieses Wertes wurden bereits durchgeführt und haben die Verunreinigungen bestätigt. Dabei waren geringere Messwerte als in der ersten Untersuchung festgestellt worden (s. Erweiterte Bodenuntersuchung, Stadt Essen, Umweltamt, Mai 2015). Auch dieser Wert ist für eine Wohnbebauung zu hoch.

Nahezu das gesamte Verfahrensgebiet ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Kataster-Nr. 43/2.08 erfasst. Es handelt sich hierbei um die „Anschüttung Mentingsbank“. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (s. Kapitel VII.5.7). Im Zuge der Baureifmachung sollen die entsprechenden Maßnahmen im Sinne des Hinweises erfolgen oder eine entsprechende Regelung i.R. der Kaufverträge getroffen werden.

12. Immissionen

12.1. Lärm

Auf das Plangebiet wirken Gewerbe- und Industrie- sowie Verkehrslärmimmissionen ein. Obwohl die Verkehrsfrequenzen durch MIV keine hohen Beeinträchtigungen erwarten ließen, wurde dies in einer Lärmberechnung hinsichtlich des Verkehrslärms überprüft, die die prognostizierten Verkehrsbelastungen berücksichtigt.

Danach steht der angestrebten Folgenutzung einer Wohnbebauung sowie einer Kita nichts entgegen (s. Kapitel IX. Umweltauswirkungen).

Die Gewerbe- und Industrielärmimmissionen wurden erst im Rahmen des Planverfahrens zur Offenlage der Planunterlagen offenkundig und bedingten eine Anpassung im Planungsverfahren.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Ruhrau, das mittels des Bebauungsplanes Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“, rechtskräftig seit dem 28.10.1983, Industriegebiete (Gl i.S.v. § 9 BauNVO, gegliedert gem. § 1 Abs. 4 BauNVO unter Bezugnahme auf den Abstandserlass 1982) ausweist.

In diesem Gewerbegebiet befinden sich 2 immissionsrelevante Betriebe. Die Firma Gerresheimer Essen GmbH betreibt eine Anlage zur Herstellung von Glas gemäß Nr. 2.8.1 des Anhangs 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV). Sie liegt ca. 620 m in nordöstlicher Richtung vom geplanten Bebauungsgebiet entfernt. Nach dem Abstandserlass 1982 wäre für die v. g. Anlage (gemäß Ausnahmeregelung) ein Abstand von 500 m (Abstandsklasse V) einzuhalten. Für diese immissionsrelevante Firma ist die Bezirksregierung Düsseldorf die zuständige Zulassungsbehörde. Die weitere Firma ist die Logistic Services Essen GmbH & Co. KG (LSE, bis 2001 Borgmann), die sich in der Zuständigkeit Stadt Essen befindet. Es handelt sich hierbei um ein Hochregallager für ca. 27.000 Paletten. Nach dem Abstandserlass 1982 wäre für die v. g. Anlage (gemäß Ausnahmeregelung) ein Abstand von 300 m (Abstandsklasse VI) einzuhalten.

Aufgrund dieser bauplanungsrechtlichen Situation war es bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht offenkundig, dass Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Im Zuge der Beteiligung wurden von mehreren TÖBs wie auch durch den Rechtsvertreter der Firma Gerresheimer Essen GmbH die tatsächliche Emissionssituation der Betriebe bzw. insbesondere der Glasfabrik beschrieben.

„Beschwerden über Lärm und Gerüche sind aktuell bekannt. Auf Grund der Angrenzungen von unterschiedlichen Gebietsnutzungen kommt es bereits gehäuft zu Nachbarschaftsbeschwerden“ (aus der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53.2 – Energiewirtschaft).

Insofern stellt sich ein „Nebeneinander“ von nur bedingt verträglichen Nutzungen, nämlich Wohnnutzungen westlich der Ruhr und den gewerblichen/industriellen Nutzungen im Geltungsbereich des BPl. Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“ östlich der Ruhr ein, auf die die Planung zu reagieren hat. Im dem Kapitel IX. Umweltauswirkungen wird die konkrete Lärmsituation beschrieben, die mit einem Beurteilungspegel von ca. 37, 1 db(A) nachts gemessenen an einem nahegelegenen Immissionsort zum B-Plangebiet (Mentingsbank 68) als relevant für das in Rede stehende Plangebiet eingestuft werden muss.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Für das Plangebiet wurden drei Planvarianten erarbeitet, die als Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit dienen. Übereinstimmend sahen alle Varianten ein aufgelockertes Wohngebiet vor mit individuellen Baumöglichkeiten, das zumindest teilweise geeignet war für eine Einzelvermarktung durch die Stadt Essen, um die Nachfrage nach Baugrundstücken von privaten Bauherren zu bedienen. Außerdem war eine 3-zügige Kita vorgesehen mit 6 privaten Stellplätzen für die Mitarbeiter, deren Standort in Variante 1 an der Kevelohstraße und in den beiden anderen Varianten am Sagenberg lag. Alle sahen Einzel- und Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise vor. In Variante 2 war daneben an der Straße Sagenberg zusätzlich Geschosswohnungsbau mit 2 Baukörpern und einer Tiefgarage geplant.

Der südliche Planbereich wurde unterschiedlich über die Straße Mentingsbank erschlossen, entweder durch einen öffentlichen Stichweg in Variante 1, eine öffentliche Durchstreckung von der Mentingsbank zum Sagenberg mit einem zusätzlichen privaten Stichweg in Variante 3 oder über zwei private Stichwege in Variante 2.

Die Anzahl der WE betrug ca. 19 in den Varianten 1 und 3 und ca. 23 aufgrund des Geschosswohnungsbaus in Variante 2.

Variantenentscheidung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern in diesem Stadtteil bzw. Bezirk und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wurde eine überwiegende Einfamilienhausbebauung favorisiert, die auch für eine Einzelvermarktung besser geeignet ist. Das bestehende Wohnumfeld wird weniger belastet als bei Geschosswohnungsbau. Mit nur einer öffentlichen Stichstraße ist hier ein Plankonzept entwickelt, welches eine günstige Anordnung und Lage der Grundstücke ermöglicht mit einer besseren Südausrichtung und mit etwas kleineren Grundstücksgrößen als in den beiden anderen Varianten. Die Lage der Kita an der Kevelohstraße ist aufgrund der Nähe zum Eingang zum Ludwig-Kessing-Park und auch zum Bringen/Abholen günstig und wurde daher vom Fachamt favorisiert. Zusätzliche Verkehre in die Straßen Sagenberg und Mentingsbank werden vermieden. Für den Bebauungsplan wurde daher die Variante 1 zugrunde gelegt. Während alle Grundstücke entlang der vorhandenen Straßen für eine Einzelvermarktung gut geeignet sind, könnte der Bereich, der über die Stichstraße erschlossen wird, auch an einen Investor vergeben werden.

2. Entwurfsbeschreibung

2.1. Bauungskonzept

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits über drei Straßen im Norden, Osten und Süden erschlossen ist und orientiert sich an der bereits vorhandenen Erschließung. Dieser Teil soll mit freistehenden Einzelhäusern in maximal 2-geschossiger Bauweise bebaut werden. Die Grundstücke sind so großzügig geschnitten, dass eine individuelle Einzelhausbebauung möglich ist. An der Straße Sagenberg und der Kevelohstraße sind die Grundstücke straßenbegleitend angeordnet. Die Gärten orientieren sich dadurch nach Süden und Südwesten. Das Baufeld im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist aufgrund der Nordausrichtung zurückgesetzt und ermöglicht auch durch die Einzelhausbebauung eine gute Nutzung der Gärten.

Im nord-östlichen Bereich der Kevelohstraße ist ein 2-geschossiger Baukörper für die Kita vorgesehen mit einer Parktasche als Bring-/Abholzone und einer privaten Stellplatzanlage.

Die Gesamtfläche für die Kitanutzung beträgt ca. 1850 m², ohne die Stellplatzfläche für die Mitarbeiter ca. 1530 m², so dass der Platzbedarf für eine 3-gruppige Einrichtung gewährleistet ist.

Für die innere Erschließung zweigt von der Straße Mentingsbank ein Stichweg nach Norden ab, der nach Osten in einer Wendeanlage endet und einen kleinen Quartiersplatz bildet. Die westlich daran angebundenen Grundstücke sind so angeordnet, dass die Gärten an die bereits vorhandenen Gärten westlich des Plangebietes angrenzen und eine Südwest-Ausrichtung erhalten. Die drei Grundstücke im weiteren Verlauf haben wiederum eine Südausrichtung. Entlang der inneren Erschließung sind Einzel- oder Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Im städtebaulichen Konzept ist für jedes Einzel- bzw. Doppelhaus eine Garage mit einer zusätzlichen PKW-Abstellmöglichkeit vor der Garage vorgesehen. Öffentliche Besucherparkplätze können in der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

Da an der Straße Sagenberg z.Zt. kein Gehweg vorhanden ist, wird ein 2,55 m breiter Streifen vom Plangebiet für die Anlage des Gehweges in Anspruch genommen. Zusätzlich wird ein 2m breiter Streifen für die Anlage von Längsparkplätzen für Besucher und als Ausgleich für die entfallenden Senkrechtstellplätze überplant. An der Kevelohstraße befindet sich z.Zt. ebenfalls kein Gehweg. Da die Bordsteinkante vorhanden ist, die heute den Grünstreifen mit den Strauchpflanzungen begrenzt, kann der Ausbau des Gehweges von dort erfolgen.

Um dem neuen Baugebiet möglichst großen Spielraum an gestalterischer Freiheit zu lassen, ist die Dachform der neuen Gebäude nicht festgesetzt. Auch wenn im näheren Umfeld überwiegen Satteldächer vorherrschen, kann in dem neuen Quartier auf dem ehemaligen Sportplatz, das durch die Straßen abgegrenzt ist, auch eine andere, individuelle Dachform möglich sein.

Bei diesem Entwurf können ca. 20 WE realisiert werden, wenn die geplanten freistehenden, als Einfamilienhäuser angedachten Gebäude mit Einliegerwohnung gebaut werden, was erfahrungsgemäß nur in 10% der Fälle in Anspruch genommen wird. Die üblichen Doppelhaushälften lassen, aufgrund ihrer Abmessungen, kaum Spielraum für Einliegerwohnungen.

2.2. Entwässerung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird gemeinsam mit dem Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten befestigten Flächen in den angrenzenden Straßen abgeleitet.

Für die innere entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes sind zum einen private Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen (Sagenberg, Kevelohstraße und Mentingsbank) möglich und zum anderen ist eine vom Erschließungsträger zukünftig öffentliche Mischwasserkanalisation nach Vorgaben des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages in die Planstraße zu planen und zu errichten, die eine ungedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage in der Straße „Mentingsbank“ vorsieht.

Zur Erschließung der geplanten Bebauung ist es zwingend erforderlich, in der inneren Erschließungsachse Leitungen zu verlegen.

3. 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, formuliert als Planungsgrundsatz, 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 nunmehr 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 der Entwürfe auf Grundlage des o. g. Leitfadens sind folgende Ergebnisse festzuhalten

3.1. 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 CO₂ 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 Mehrfamilien- und Reihenhäuser ist bei weniger als 2-3 Geschossen ein deutlich größeres (ungünstigeres) A/V-Verhältnis zu verzeichnen.

Das A/V-Verhältnis nimmt mit zunehmender Baukörperlänge - bei unverändertem Baukörperquerschnitt - ab. Eine Länge von 30 bis 50m hat ein günstiges A/V-Verhältnis. Die empfohlene Häusertiefe für ein günstiges A/V-Verhältnis liegt zwischen 12 und 14m.

Da die Baugrenzen für das II-geschossig geplante Kita-Gebäude an der Kevelohstraße mit Abmessungen von ca. 42 m x 13 m geplant sind, liegen hier günstige energetische Verhältnisse vor.

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. Die im Plangebiet vorgesehenen Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss sind bei üblichen Baukörpermaßen von 10 x 12 m unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten daher als gut zu bewerten. Dies gilt auch für die vorgesehenen Doppelhäuser mit identischer Gebäudehöhe und üblichen Baukörpermaßen von 12 x 12 m.

3.2. 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 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.

Passive solare Gewinne werden hauptsächlich über die südorientierte Hauptfassade (Solarfassade) erzielt. Die Solarfassade sollte nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen.

Im städtebaulichen Entwurf liegen die Einzelhäuser an den Straßen Sagenberg, Mentingsbank und südlich der inneren Stichstraße mit knapp über 30° Abweichung an der Toleranzgrenze und weisen eine fast optimale Südausrichtung auf und bieten somit noch gute Voraussetzung für die Nutzung passiver Solarenergie. Die Doppelhäuser und das Einzelhaus westlich der Stichstraße sowie die Einzelhäuser an der Kevelohstraße und die Kita weisen mit knapp 60° Abweichung von der optimalen Südausrichtung in Bezug auf Solarenergiegewinnung eine ungünstige Orientierung auf.

Wie o.g. kann auch die gegenseitige Verschattung durch Nachbargebäude zu einer deutlichen Reduzierung der Solargewinne führen.

Eine gegenseitige Verschattung durch Nachbargebäude in dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf ist nicht gegeben, da überwiegend ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden gegeben sind. Lediglich an den beiden letzten Gebäuden an der Stichstraße kann die Solarfassade zeitweise verschattet werden.

3.3. Energieversorgung

Der weitest gehende Verzicht auf Wärmeversorgung mit Hilfe von innovativen 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.

Nähere Aussagen zur Energieversorgung können zu diesem Planungsstand nicht gemacht werden, da keine konkreten Planungsabsichten bekannt sind bzw. durch die geplante Einzelvermarktung individuelle Energieversorgung ermöglicht werden soll.

3.4. Klimafolgeanpassung

Folgende Maßnahmen der Klimafolgeanpassung sind zu berücksichtigen, die auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen und Extremniederschlägen reagieren und sich entsprechend günstig auf diesen Belang auswirken:

Hitzebelastung:

- Freihaltung von Bebauung z.B. f. Kaltluftschneisen
- Reduzierung der Versiegelung
- Grün-, Frei-, und Wasserflächen,
- Anpflanzungen und Begrünungen

Extremniederschläge:

- Verzicht auf eine bauliche Nutzung
- Versickerung Niederschlagswasser
- Regenrückhaltebecken

Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan (Strauchpflanzungen im Bereich der Stellplätze, Dachbegrünungen) reduzieren die kleinklimatischen Defizite durch die geringfügig höhere Versiegelung des Plangebietes gegenüber dem heutigen Zustand.

3.5. Fazit

Der dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf ist im Hinblick auf die Südausrichtung der Gebäude bzw. der Solarfassaden und somit auf die passive Energiebilanz als gut zu bezeichnen. Da ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen sind, ist das A/V-Verhältnis gegenüber einem möglichen Mehrgeschosswohnungsbau nicht so günstig. Grundsätzlich erfüllt jedoch das Entwurfskonzept alle energetischen Kriterien des Leitfadens und bietet gute Voraussetzungen zur Nutzung passiver und aktiver Solarenergie. Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan (Strauch- und Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, Dachbegrünungen) reduzieren die kleinklimatischen Defizite durch die geringfügig höhere Versiegelung des Plangebietes gegenüber dem heutigen Zustand.

Darüber hinaus werden bei der Neuerrichtung des geplanten Vorhabens mit der anzuwendenden Energie-Einspar-Verordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz die gesetzlichen Mindeststandards eingehalten.

4. Auswirkungen der Planung

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes wird ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im Einzugsbereich des Stadtteils Überraehr-Hinsel geleistet. Durch die geplante Umgestaltung mit einem Wohnraumangebot vorwiegend im Einfamilienhaussegment wird eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung geschaffen. Die neue familiengerechte Wohnbebauung mit ihren großzügigen Grundstücken fügt sich in die vorhandene Umgebungsstruktur ein.

Das Quartier und der Stadtteil werden durch neue Bewohner insb. Familien gestärkt. Die Planung einer Kindertagesstätte entspricht dem für den Stadtteil attestierten Bedarf an Kitaplätzen. Sie ist mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Kapitel IX. gesondert beschrieben.

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

4.1. Vorhandene Nutzungen

Durch die Aufgabe der Sportanlage geht eine Freizeiteinrichtung verloren. Allerdings kann der Vereinssport auf eine andere, modernere Anlage verlagert werden.

Die Auswirkungen der Sportanlage auf die Umgebung durch Lärm- und Staubemissionen entfallen.

4.2. Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an das umliegende Straßennetz wurde untersucht. Es wurde der Verkehr der bestehenden Sportanlage ermittelt und dem Verkehr der geplanten Wohnbebauung und der geplanten Kita gegenübergestellt. Auch die Verlagerung des Spielbetriebes zur Bezirkssportanlage Überraehr wurde mit einem Anteil von 10 % als Neuverkehr in der Berechnung berücksichtigt. Durch die Aufgabe des Sportplatzes entfallen 152 Kfz/Tag. Die geplante Kita erzeugt 146 Kfz/Tag, die Wohnbebauung 120 Kfz/Tag und der Neuverkehr durch die Verlagerung des Sportplatzes für die Fläche beträgt 25 Kfz/Tag. Die mit der Erschließung des Baugebietes verbundenen Mehrverkehre betragen insgesamt 139 Kfz/Tag. Die Verteilung der Zu- und Abnahmen ist kleinräumig unterschiedlich. Im direkten Umfeld der heutigen Sportanlage an der Straße Sagenberg entfallen die Ziel- und Quellverkehre. Zusätzlich ist mit Verkehr durch Bring- und Abhol-Fahrten der Kita mit Blockumfahrungen zu rechnen.

Die Untersuchung zeigt, dass sich die Mehrverkehre über das bestehende Straßennetz abwickeln lassen. Die Auswirkungen auf die angrenzenden lichtsignalgeregelten Knoten Überraehrstr./Kevelohstr. und Überraehrstr./Mentingsbank durch zusätzlichen Verkehr liegen- auch bei Betrachtung der überproportional ansteigenden Spitzenstundenbelastungen- im abwickelbaren Bereich mit dem heutigen Signalzeitenplan. Die verbleibenden Kapazitäten liegen deutlich über den neu erzeugten Verkehrsmengen. Die Verkehrsqualität ist in jedem Fall gegeben. Die möglichen Mehrverkehre aufgrund der in den Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen lassen sich auch über die bestehenden Knotenpunkte leistungsfähig abwickeln.

Bei der Berechnung der planbedingten Verkehrserzeugung/Mehrbelastung wird in den Simulationsverfahren nicht zwischen Reinen- und Allgemeinen Wohngebieten unterschieden.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

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

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden Festsetzungen getroffen, die die Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet ermöglichen.

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4–10 BauNVO)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein attraktives und familiengerechtes Wohnquartier zu planen und unter Berücksichtigung der in den Kapiteln V.12, IX und X beschriebenen „Gemengelagensituation“ (gemeint im Sinne von ein „Nebeneinander“ von nur bedingt verträglichen Nutzungen, nämlich Wohnnutzungen und gewerblichen/industriellen Nutzungen) werden im Bebauungsplangebiet Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Möglichkeit den ehemaligen Sportplatz zu einer dringend benötigten Wohnnutzung umzuwandeln und in diesem Sinne bodenschützende Innenentwicklung zu betreiben, führt dazu, dass – wie bereits in der Umgebung vielfältig bestehend – Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen aufeinander stoßen, selbst in einer Entfernung, die dies nicht erwarten lässt. Vor dem Hintergrund der laufenden Anpassungen der Änderungsgenehmigungen gemäß des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die bestehenden Betriebe (alle Betriebe müssen gemäß BImSchG fortlaufende Anpassungen nach dem Stand der Technik vollziehen) und der damit verbundenen Reduzierung der Lärmeinwirkung auf die Umgebung und das Plangebiet wird das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot dahingehend angewandt, dass die heranrückende Wohnbebauung vorwiegend (aber nicht ausschließlich) dem Wohnen dienen soll, so dass eine Zonierung entstehen kann, die ein verträgliches Nebeneinander der vorwiegend dem Wohnen dienenden und den gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

Die geplante Nutzung einer Kindertagesstätte für 3 Gruppen ist in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Die nach dem Katalog gem. § 4 Abs. 2 BauNVO möglichen Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen sind erwünscht um u.a. im Zusammenhang mit der geplanten Kita ergänzende wohnungsnaher Dienstleistungs- und Versorgungsangebote (wie z.B. soziale und gesundheitliche Einrichtungen wie Logopädie, Gymnastikräume, Beratungsstellen etc.) zu ermöglichen. Auch die gute Erschließungssituation/-anbindung (über 2 Wohnsammelstraßen) und die Lage des Gebietes begründen wohnungsergänzende Dienstleistungen im Quartier wie z.B. Pflegeberatungen, Versicherungsagenturen, Tagespflege-Treffs, Außenwohngruppen.

Um das Wohnumfeld jedoch nicht übermäßig zu stören und zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung durch zusätzliche Verkehre sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Aufgrund der Nähe zum Versorgungszentrum Überrauch-Hinsel wäre eine Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit negativen Auswirkungen für das Stadtteilzentrum verbunden.

Ebenfalls um zusätzliche Verkehre und die damit verbundenen Immissionen zu vermeiden und zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen und verkehrsintensiven Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Diese Festsetzungen und damit ihre baulichen Entwicklungsmöglichkeiten tragen der städtebaulichen Zielsetzung einer maßvollen Verdichtung und Höhenentwicklung Rechnung und gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude gut in das städtebauliche Umfeld einfügen.

1.2.1. Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß § 17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Damit kann eine hinreichende Freiflächennutzung sichergestellt werden. Die Ausnutzung der Obergrenze Gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung innerörtlicher Lage Rechnung.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten wurde die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit trägt dem Gedanken der behutsamen Nachverdichtung Rechnung, spiegelt das städtebauliche Konzept wider und stellt zugleich ein übliches Maß für die Neubebauung insb. von Eigenheimen dar. Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird mit den getroffenen Festsetzungen hinreichend bestimmt und gewährt zudem eine städtebaulich sensible Anpassung an die vorhandenen baulichen Strukturen.

1.2.3. Geschoßflächenzahl/Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen ist die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten Werte und ist der städtebaulichen Situation angepasst. Auf diese Weise wird eine angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

1.2.4. Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. In den seitlichen Grenzabständen sind zwei Abstellmöglichkeit für PKW gegeben. Für die geplante Kita wird eine private Stellplatzanlage für die Mitarbeiter festgesetzt. Die festgesetzte Fläche (A) ist der mit (A) gekennzeichneten Baufläche zugeordnet. Mit dieser Festsetzung sollen die übrigen Flächen im Plangebiet vom ruhenden Verkehr freigehalten und die Realisierung einer aufgelockerten Baustruktur unterstützt werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 wird festgesetzt, dass nur eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern zulässig ist, um der Nachfrage im Einfamilienhaussegment nachzukommen sowie im nordöstlichen Bereich an der Kevelohstraße der Planung einer Kindertagesstätte zu entsprechen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, eine gewünschte Großzügigkeit und aufgelockerte Bebauungsstruktur durch freistehende Einfamilienhäuser herzustellen, die für eine

Einzelvermarktung aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung durch die Mentingsbank, den Sagenberg und die Kevelohstraße bestens geeignet ist. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist gemäß dem städtebaulichen Konzept eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Der innere Planbereich kann somit eine etwas dichtere Bebauung erhalten und voraussichtlich durch einen Investor entwickelt werden, der auch die Erschließungsstraße herstellen wird. Hausgruppen sind im Plangebiet jedoch auszuschließen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie folgen im Wesentlichen dem Straßenverlauf der vorhandenen Straßen und dem neuen Erschließungsstichweg. Die Tiefe der Baufelder beträgt 12- 13 m, angepasst an die Tiefe der Grundstücke, lässt aber gerade für die freistehenden Einzelbaukörper noch genügend Spielraum für die individuellen Wohn- und Lagewünsche der zukünftigen Bewohner.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Mit dieser Beschränkung soll das städtebauliche Ziel erreicht werden, unter anderem ein Wohngebiet zu realisieren, dessen Charakter ausdrücklich einer Ein-, max. einer Zweifamilienhausbebauung entspricht. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnformen dieser Art und des dafür erforderlichen Baulandes geleistet. Im Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude sinnvoll und verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, in der Stadt Essen in ca. 10% der Fälle wahrgenommen (bei 100 Bauanträgen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser werden in ca. 30 Fällen Einliegerwohnungen beantragt, bei Reihenhäusern dagegen fast gar nicht). Die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) wurden entsprechend in der Planung berücksichtigt.

1.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Für die innere Erschließung des Plangebietes führt von der Straße Mentingsbank ein öffentlicher Stichweg, der in einer Wendeanlage endet. Dieser Stichweg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Zur Verkehrsberuhigung werden Besucherparkplätze als Längsparkplätze in der Verkehrsfläche untergebracht.

Im Plangebiet werden je Wohnung 0,33 Besucherparkplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

An der Straße Sagenberg wird ein 2,55 m breiter Streifen vom Plangebiet für die Anlage eines Gehweges und ein 2m breiter Streifen für die Anlage von Längsparkplätzen für Besucher überplant und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

An der Kevelohstraße wird zwischen der Grundstücksgrenze und der vorhandenen Bordsteinkante, wo sich heute ein Grünstreifen mit Strauchpflanzungen befindet, ein Gehweg geplant. Um für die an der Kevelohstraße geplante Kindertagesstätte ein Ein- und Aussteigen der Kinder zu ermöglichen, ist eine Haltebucht für ca. sechs Pkws vorgesehen. Die Verkehrsfläche ist bedarfsgerecht aufgeweitet und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Regelungsbedarf besteht für den Bereich des WA 2 an der Mentingsbank und entlang der neuen inneren Erschließungsstraße für das WA 4 und den westlichen Bereich des WA 3. Um

entsprechend dem städtebaulichen Konzept geordnete Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sicherzustellen und Verkehrsbehinderungen auszuschließen, erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan, dass für diese Bereiche Ein- und Ausfahrten auf private Grundstücke nicht zulässig sind.

1.6. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Begrünung der privaten PKW- Stellplatzanlage

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der privaten Pkw-Stellplatzanlage **A** zur Abschirmung der benachbarten Baufelder ein Pflanzstreifen entlang der südlichen und westlichen Grenze mit einer Heckenpflanzung vorgesehen, um unschöne Abriegelungen der Privateigentümer zur Stellplatzanlage zu vermeiden. Damit kann auch die Stellplatzanlage selbst attraktiver gestaltet werden. Der Pflanzstreifen erhält eine Länge von ca. 37 m. Durch die Hecke soll kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte.)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der privaten Pkw-Stellplatzanlage **A** pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5m x 1,5m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nach zu pflanzen. Die Anpflanzung soll die private Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Begrünung von Garagendächern und überdachten Stellplätzen

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

Die Begrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt.

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

2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

2.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [auch Stützmauern, Werbeanlagen, Warenautomaten] (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Um das Mindestmaß einer einheitlichen Gestaltung, Dachform/-neigung im gesamten Neubaubereich sicherzustellen, wird festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Hauptbaukörper mit der gleichen Dachform,- neigung sowie mit gleicher Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen sind. In der Ausführung ihrer Dachflächen und Gebäudefassaden sind sie mit den Nachbargebäuden abzustimmen. 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.

Die Festsetzung dient der Ausprägung eines harmonischen, ansprechend gestalteten Erscheinungsbildes des Baugebietes und bezieht sich daher auf baulich zusammenhängende Hauptbaukörper.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Flachdächern zulässig.

Die Begrünung der Flachdächer von Garagen gemäß Kapitel VII.1.6.1 ist nur auf Flachdächern möglich.

2.1.2. Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Vorgärten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Dabei dürfen befestigte Flächen 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine höhere Versiegelung zulässig, da die nach Süden ausgerichtete Vorgartenfläche hier auch als Garten mit entsprechenden Terrassenflächen genutzt wird.

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

2.1.3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Ebenfalls zur Ausprägung eines harmonischen, ansprechend gestalteten Erscheinungsbildes des Baugebietes wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken zur Verkehrsfläche leistet hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung. Im Bebauungsplan wird daher textlich festgesetzt, dass Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, 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 Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen. Im Zuge der Baureifmachung sollen die entsprechenden Maßnahmen in diesem Sinne erfolgen oder eine entsprechende Regelung i.R. der Kaufverträge getroffen werden.

Bei der Gründung von Gebäuden im Steinkohlengebirge wird darauf hingewiesen, dass mit dem Schwefelgehalt der Kohle betonaggressive Sulfate entstehen können. Zweckmäßigerweise sollen deshalb die in Baugruben ausstreichenden Flöze mit geeigneten Folien abgedeckt werden. Bei Gründung im Hoddelbereich, in der die Kohle möglicherweise zu Grus verwittert ansteht, sollte sie im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten durch Magerbeton oder ähnliches ersetzt werden.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1.1. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Essen-Horst. Die Regelungen zur Genehmigungspflicht und zu Verboten bei Maßnahmen in der Wasserschutzzone III A sind zu beachten und im Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren umzusetzen.

Das Errichten, Erweitern oder wesentliche Ändern von Anlagen, die die Boden- und Grundwassertemperatur ausnutzen (Wärmepumpen) ist nicht zulässig.

5. Hinweise

5.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten 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.

5.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Bodenuntersuchung auf dem Sportplatz Mentingsbank, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, Januar 2014
- Erweiterte Bodenuntersuchung Sportplatz Mentingsbank, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, Mai 2015
- Baugrunduntersuchung für das Umkleidehaus, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, Mai 1969
- Bergschadentechnische Gefahrenanalyse-Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau-, ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, März 2014
- Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Stadt Essen, Umweltamt, ULB, Februar 2015;
- Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), Stadt Essen, Umweltamt, ULB, April 2015.

5.3. Städtische Satzungen

5.3.1. Baumschutz

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).

5.4. Umgang mit Bodendenkmälern

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

5.5. Umgang mit Niederschlagswasser

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

5.6. 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.

5.7. Altlastenverdachtsfläche

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellte Fläche ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 43/2.08 erfasst. Es handelt sich hierbei um die „Anschüttung Mentingsbank“.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Genehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen. Im Zuge der Baureifmachung sollen die entsprechenden Maßnahmen im Sinne des Hinweises erfolgen oder eine entsprechende Regelung i.R. der Kaufverträge getroffen werden.

5.8. Entsorgung von Abfällen (Verwertung und Beseitigung)

Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 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 Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt.

Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechts an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen 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, Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen, Email: uawb@umweltamt.essen.de, durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

Ansprechpartner:

Umweltamt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde
Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen
Tel.: 0201 – 88 59 514
Fax: 0201 – 88 59 559

5.9. Umgang mit dem 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.

5.10. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch 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. Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche (m ²)
Gesamt	12395
Anzahl Wohneinheiten	Ca. 20
Nettobauland <small>Gesamt</small>	9045
Wohnen	7204
Versorgung (Kita)	1841
Erschließung <small>Gesamt</small>	3350
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	2452
ÖV mit besonderer Zweckbestimmung	898

IX. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen bedingt durch Verkehrslärm ein. Es wurde eine Lärmberechnung zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms durchgeführt. In der Berechnung sind die Straßen Sagenberg, Mentingsbank, die Kevelohstraße sowie die neue Stichstraße mit den jeweils prognostizierten Verkehrsbelastungen berücksichtigt worden. Es wurde ein komplett bebauter Bereich mit Rechenhöhe 2m über Grund zugrunde gelegt. Für alle relevanten Immissionsorte an den Baugrenzen wurde die zukünftige Lärmbelastung mittels Ausbreitungsrechnungen bestimmt und nach den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 beurteilt. Demnach sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Entlang der Straße Sagenberg, der geplanten Stichstraße und der Straße Mentingsbank bleiben die zu erwartenden Lärmbelastungen unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Im Bereich der Kevelohstraße im Baufeld der geplanten Kita werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete ebenfalls eingehalten. Die straßenseitigen Beurteilungspegel reichen hier aber teilweise bis an die Orientierungswerte heran.

Nur an dem südlich angrenzenden Baufeld im Kreuzungsbereich Kevelohstraße/Mentingsbank kommt es an der südöstlichen Baugrenze zu einer geringen Überschreitung von 2 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete.

Die Lärmberechnung hat ergeben, dass die Werte nur an einer Stelle im Kreuzungsbereich Kevelohstraße/Mentingsbank geringfügig die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden nicht für erforderlich gehalten, da in der Regel der notwendige Schutz auf Grund der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erreicht wird.

Durch die Aufgabe des Sportplatzes entfallen die Immissionen durch Sportlärm außerhalb des Bebauungsplangebietes für die Bestandsbebauung.

Gewerbelärm

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel IV Bestandsbeschreibung, die das Zustandekommen des „Nebeneinanders“ von nur bedingt verträglichen Nutzungen, nämlich Wohnnutzungen (WR und WA) westlich der Ruhr und den gewerblichen/industriellen Nutzungen im Geltungsbereich des BPl. Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“ östlich der Ruhr, beschreibt, werden im Folgenden die konkreten Einwirkungen des Betriebs auf das Plangebiet beschrieben. Maßgeblich für die Beurteilung sind aufgrund der dreischichtigen Betriebsweise die Geräuschimmissionen zur Nachtzeit.

Der Bezirksregierung Düsseldorf liegen aktuelle Beschwerden in Richtung des Planungsgebietes, welche wahrscheinlich durch die Firma Gerresheimer verursacht werden,

vor. Es wurden im Zuge der Bearbeitung der Nachbarbeschwerden mehrere Lärmmessungen durchgeführt und Gutachten erstellt, die bei der Bezirksregierung vorliegen. In der Stellungnahme zur Offenlage wurden u.a. folgende Erkenntnisse aus den Gutachten für den Immissionsort Mentingsbank 68 zusammengefasst übermittelt:

Datum	Wert in dB(A)	Messung durchgeführt
02.09.2014	42	TÜV Nord
13.11.2014	44,2	TÜV Nord Lärmkataster Berechnung der Geräuschimmissionen
11.05.2015	37,1	TÜV Nord

Dieser Immissionsort befindet sich ca. 40 m nordöstlich vom nahegelegensten Baufeld des in Rede stehenden Plangebietes. Das Plangebiet ist somit noch weiter entfernt von den Geräuschquellen und entwickelt sich mit seinen ausgewiesenen Baufeldern zudem zur lärmabgewandten Seite hin. Dazu kommt, dass dem Plangebiet im Gegensatz zum o.g. Immissionsort der Messungen eine abschirmende Bestandsbebauung vorsteht.

Der Bezirksregierung Düsseldorf (Immissionsschutzbehörde, Dezernat 53) liegt ein abgestimmter Maßnahmenplan der emittierenden Firma (Stand: 12.01.2015) vor. Modernisierungsmaßnahmen und der Austausch einer Schmelzwanne sind ab 2016 projektiert. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung ist in Vorbereitung.

Weiterhin ist eine Maßnahme, welche in Richtung des Planungsgebietes liegt, für 2017/2018 geplant. In Folge der Sanierungsmaßnahmen wird die Außenwand erneuert. Allerdings ist während der Umbaumaßnahmen auf Grund der offenen Wand zunächst mit erheblichen Lärmbelastungen in Richtung des Planungsgebietes vorübergehend und befristet für die Dauer von min. 40 Tagen zu rechnen.

Entsprechend einer vom TÜV-Nord durchgeführten Geräusch-Immissionsprognose werden nach Abschluss der am Betrieb geplanten Sanierungsmaßnahmen zukünftig die nächtlichen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Da solche Geräusch-Immissionsprognosen erfahrungsgemäß, um nämlich auf der sicheren Seite zu liegen, höhere Werte prognostizieren, fällt die tatsächliche Verbesserung im Allgemeinen höher aus.

Es besteht jedoch keine abschließende Garantie, dass nach den Umbaumaßnahmen der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) nachts für Reine Wohngebiete eingehalten werden kann.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass unter rechtlicher Würdigung der Tatsache, dass sich die Firma auf einem als Industriegebiet (GI) festgesetzten Bebauungsgebiet (Gewerbegebiet Ruhrau 13/80 28.10.2083) befindet und nach den Umbaumaßnahmen der Stand der Lärminderungstechnik als eingehalten angenommen wird, die Bezirksregierung auf Antrag des Betriebes und im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung „sehr wahrscheinlich die Gemengelage (gemäß Nr. 6.7 TA Lärm) anwenden und einen geeigneter Zwischenwert als IRW festsetzen wird“. Dieser wird vor dem Hintergrund der vorliegenden Messergebnisse und Gutachten unterhalb der WA-Immissionsrichtwerte liegen.

Bei der Firma Logistic Services Essen GmbH & Co. KG (LSE, bis 2001 Borgmann) ist mit keiner erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen, die sich nennenswert auf die Vorbelastung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes auswirkt. Der bestehende Betrieb sowie geplante Erweiterungen bzw. Neubauten (ein weiteres Logistikzentrum) sind aufgrund des existierenden Planungsrechtes des Bebauungsplanes in dem gegliederten GI i. S. d. § 9 BauNVO, §1 Abs. 4 BauNVO mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

Gerüche

Entsprechend der Stellungnahme der Bezirksregierung befindet sich ein Beschwerdeführer der aktuellen Geruchsbeschwerde nordöstlich des GI-Gebietes östlich der Ruhr. Im weiteren

wird mitgeteilt, dass zu über 80% ein Wind aus südwestlicher Richtung (Daten Windhäufigkeit Jan-Mai 2015 Hattingen Blankenstein) vorliegt. Daher ist nicht mit erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) durch die im GI-Gebiet liegenden Anlagen im Planungsgebiet zu rechnen. Es existieren keine aktuellen Geruchsbeschwerden in Richtung des Planungsgebiets von dem GI-Gebiet aus gesehen.

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz untersucht „Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)“, (Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, ULB, April 2015). Danach gibt es für Tier- und Pflanzenarten, die gemäß Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie geschützt sind oder bei denen es sich um europäische Vogelarten handelt, keine ernst zu nehmenden Hinweise.

Im Ergebnis sind mit der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden, wenn folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Beachtung der allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (Schnitt- und Rodungsmaßnahmen an Bäumen und Hecken nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September).
- Als vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme sind die seitlichen Verkleidungsbleche am Flachdach des Umkleidegebäudes im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) zu entfernen.

Mit dem geplanten Bauvorhaben gehen Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von Gehölzen zumeist in den Randbereichen des Plangebietes einher. Ein Teilerhalt des Baumbestandes und der Vegetationsbestände im Rahmen des Konzeptes ist voraussichtlich nicht möglich. Der Eingriff wurde untersucht und dargestellt „Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen“ (Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, ULB, Februar 2015).

37 Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung und sind im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung nicht zu erhalten und nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Eingriffe in die sonstigen Vegetationsstrukturen gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und müssen daher nicht ausgeglichen werden.

Die Beseitigung von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, 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 Ersatzpflanzungen zu regeln. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

3. Schutzgut Boden

Das im Innenbereich liegende Plangebiet wurde als Sportplatz genutzt und ist mit einem Umkleidegebäude bestanden. Das Spielfeld selbst hat eine Anschüttung aus drei Horizonten: dem Tennenbelag, der Tragschicht und einer weiteren Anschüttung mit sandigem Schluff, die mit wenig Asche, Schlacke und Ziegelbruchstücken durchsetzt ist. In dieser Anschüttung befinden sich Schadstoffe im Boden. Naturnahe Böden sind nicht mehr vorhanden. Im Zuge der Umsetzung werden die Anschüttungen abgetragen, so dass sich Verbesserungen für das Schutzgut ergeben.

Mit der Planung entsteht gegenüber der heutigen Sportplatzfläche zwar eine Neuversiegelung durch Straßen und Gebäude, dem gegenüber steht die Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen. Da das Plangebiet zudem von geringer Größe ist, kann der Eingriff insgesamt betrachtet als nicht erheblich bewertet werden. Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

4. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Essen-Horst. Die vorliegende Planung lässt sich aber mit den Belangen der Wasserschutzzone IIIA vereinbaren. Die Regelungen zur Genehmigungspflicht und zu Verboten bei Maßnahmen in der Wasserschutzzone IIIA sind zu beachten und im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

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

Nach der gutachterlichen Beurteilung zur Niederschlagswasserversickerung ermöglichen die vorhandenen Wasser stauenden Bodenstrukturen keine Versickerung des Niederschlagswassers. Aus Sicht des Umweltamtes sollte von einer Versickerung Abstand genommen werden.

Eine Einleitung ist nicht möglich, da sich im Nahbereich des Plangebietes kein Gewässer befindet. Daher ist das Niederschlagswasser von privaten Erschließungsflächen, Dachflächen und Stellplätzen in die städtischen Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen einzuleiten.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes lassen sich nicht ableiten.

5. Schutzgut Luft

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens und eines guten Luftaustausches im Kontext mit beispielsweise geltenden bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare-Wärmegesetz (EEWärmeG) sowie der fortschreitenden Reduzierung Kfz-bedingter Schadstoffemissionen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Hausbrand oder Kfz-bedingte Emissionen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Schadstoffbedingte Auswirkungen der Betriebsanlagen aus dem Gewerbegebiet Ruhrau sind nicht zu erwarten, da alle in der Genehmigung geregelten Schadstoffgrenzen eingehalten werden.

6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

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

Mit der Planung geht eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades einher. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünungen im Plangebiet lassen sich kleinklimatische Effekte erzielen, so dass nicht zu erwarten ist, dass sich die zurzeit bestehende günstige lokalklimatische Ausprägung verschlechtert.

Die städtebauliche Planung und Anordnung der Gebäude mit einer Süd- bzw. Süd-West-Ausrichtung wirkt sich unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz positiv auf das Schutzgut aus.

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen

Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO² Bilanz. In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Die am 01.10.2007 in Kraft getretene Verordnung, geändert Ende April 2009, wurde mit der EnEV 2014, die am 1. Mai 2014 in Kraft trat, erneut novelliert. Die EnEV 2009 hatte die energetischen Anforderungen für Neubauten im Vergleich zur vorhergehenden EnEV 2007 bereits um 30% verschärft. Die EnEV 2014 schreibt die EnEV 2009 fort und erhöht die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden um durchschnittlich 20 % und soll bis 2020 rechnerisch beinahe zu Nullenergiehäusern führen.

Insofern kann für die Umsetzung der vorliegenden Planung mit einer Energieeffizienz 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.

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Nachverdichtung einer brachfallenden Fläche nach Aufgabe der Sportplatznutzung

Für den Sportplatz „Mentingsbank“ werden nach Aufgabe der Nutzung eine Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte als sinnvolle Folgenutzung angestrebt. Mit der in Rede stehenden Planung eines Wohnquartiers wurde die Variante mit einer öffentlichen Erschließung und Ein-/Zweifamilienhausbebauung ausgewählt, die entlang der vorhandenen Straßen Sagenberg, Kevelohstraße und Mentingsbank für Einzelvermarktung bestens geeignet ist. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur fügt sich gut in die Umgebungsstrukturen ein und berücksichtigt daher die Belange der Wohnnachbarschaft in hinreichendem Maße.

Der Standort der Kita ist an der Kreuzung Sagenberg/Kevelohstraße verkehrstechnisch günstig.

Im Weiteren trägt die geplante Maßnahme grundsätzlich zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur und des Stadtteilzentrums Überra-Hinsel bei.

Das geplante Vorhaben stellt eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich dar und verfolgt somit eine grundsätzlich bodenschützende Innenentwicklung, anstatt einer wenig wünschenswerten Außenentwicklung Folge zu leisten. Die dadurch entstehenden günstigeren Anbindungen und kurzen Wege zum Stadtteilzentrum ermöglichen zudem, langfristig den CO₂-Emissionsausstoß zu verringern und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Obwohl im Plangebiet Bodenverunreinigungen nachgewiesen worden sind und der Randbereich im Einwirkungsbereich oberflächennahen Bergbaus liegt, ist der Standort bestens geeignet für die geplante Wohnbebauung. Dazu muss gewährleistet sein, dass die Beseitigung der Verunreinigungen bzw. der Nachweis der Standsicherheit im Rahmen der Baureifmachung erfolgt oder vertraglich bei der Veräußerung der Flächen geregelt wird. Mit der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Essen-Horst ist die Planung vereinbar.

Lärmvorbelastung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde zur Offenlage der Planunterlagen eine Lärmvorbelastung durch Gewerbe- und Industrielärmimmissionen offenkundig und bedingte eine Anpassung durch Planänderung im B-Planungsverfahren. Das im Kapitel IV. beschriebene „Nebeneinander“ von nur bedingt verträglichen Nutzungen, nämlich Wohnnutzungen westlich der Ruhr und den gewerblichen/industriellen Nutzungen im Geltungsbereich des BPl. Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“ östlich der Ruhr ist in die planerischen Überlegungen einzustellen und die Belange der Eigentümer/Betriebsinhaber von Grundstücken benachbarter Gewerbe-/Industriegebiete, die in Wechselwirkung zum Plangebiet stehen, im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung und des Abwägungsgebotes zu berücksichtigen.

Rückt Wohnbebauung an bereits vorhandene Baugebiete mit emittierenden Nutzungen heran, wirkt sich die faktische Lärmvorbelastung einerseits für die Wohngebiete schutzmindernd aus. Andererseits müssen die emittierenden Betriebe insoweit Rücksicht nehmen, als sie weniger emittieren dürfen, als bei Fehlen schutzwürdiger Nutzungen im Einwirkungsbereich. In solchen Gemengelagen besteht die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Emittenten sind zusätzlichen einschränkenden Bindungen unterworfen, weshalb sie gegen heranrückende Wohnbebauung ggf. Abwehransprüche haben können.

In der Abwägung ist deshalb zu berücksichtigen, dass durch die im Einwirkungsbereich der Betriebsgrundstücke liegenden Wohngebiete (insbesondere Reine Wohngebiete) die

Betriebe bei der Betriebsführung u. Erweiterung möglicherweise stärkeren Beschränkungen ausgesetzt werden, als dies mit Blick auf die in der näheren Umgebung bisher vorhandene Wohnbebauung bislang der Fall ist.

Vor dem Hintergrund, dass der hier in Rede stehende Betrieb permanent Anpassungen vornimmt bzw. aufgrund der bereits bestehenden Gemengelagensituation vorzunehmen hat und Änderungsgenehmigungen auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes erhält, kommt es zu einer Reduzierung der Lärmeinwirkung auf die Umgebung. Um eine über das rücksichtsvolle Maß hinausgehende Einschränkung dieses Betriebes durch Auflagen, die ihm aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung erteilt werden könnten, zu vermeiden, wird das Plangebiet zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, aber nicht ausschließlich. Daher werden Allgemeine Wohngebiete für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Damit kann eine Zonierung entstehen, die ein verträgliches Nebeneinander der vorwiegend dem Wohnen dienenden und der gewerblichen Nutzungen ermöglicht. Gleichzeitig bleibt der Schutzanspruch der Wohnnutzung gewahrt. Eine Verschärfung oder aber Verfestigung der bereits bestehenden Konfliktlage ist durch die heranrückende Wohnbebauung nicht zu erwarten, da die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionswerte eingehalten werden. Damit wird auch das Trennungsgebot eingehalten. Wie bereits in den vorherigen Kapiteln der Begründung erläutert, ist das Planungskonzept städtebaulich begründet und erforderlich. Ihm stehen auch weder das planerische Rücksichtnahmegebot noch das Trennungsgebot (vgl. § 50 BImSchG) entgegen.

XI. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Essen. Folglich werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Planung eines Wohngebietes und der Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelbar.

Das Plangebiet hat im RFNP zwar die regionalplanerische Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ und liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Essen-Horst, die vorliegende Planung lässt sich aber mit den Belangen der Wasserschutzzone IIIA vereinbaren. Die Regelungen zur Genehmigungspflicht und zu Verboten bei Maßnahmen in der Wasserschutzzone IIIA sind zu beachten und im Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren umzusetzen.

XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mentingsbank/Kevelohstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 267 „Mentingsbank/Sagenberg“ ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mentingsbank/Kevelohstraße“ betreffen.

XIV. Kosten und Finanzierung

Die beplanten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Essen. Grunderwerb ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan weist neue Erschließungsflächen aus. Die Erschließung der Baugrundstücke im inneren Planbereich erfolgt über eine öffentliche Stichstraße.

An der Straße Sagenberg sind der Ausbau eines Gehweges und die Anlage von Längsparkplätzen erforderlich. An der Kevelohstraße sind ebenfalls der Ausbau eines Gehweges und Parktasche zum kurzzeitigen Parken/Halten für die Nutzer der Kindertagesstätte (Ein- und Ausladen der Kinder) erforderlich.

Mit der Umsetzung der Planung entstehen weitere Kosten für den Abriss des Umkleidegebäudes und der Entfernung des Sportplatzbelages und Baureifmachung für die Stadt Essen.

Dem gegenüber stehen jedoch die Erlöse aus dem Verkauf von Baugrundstücken.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Ronald Graf
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand