

## **Bebauungsplan Nr. 07/12 „Hatzper Straße / Am Brönngen (ehem. Grundschule)“**

Stadtbezirk: III  
Stadtteil: Haarzopf

### **Begründung\***

vom: 26.11.2014

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT  
ESSEN**

**Inhalt:**

<b>I.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	7
<b>III.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
2.	Bebauungspläne	9
<b>V.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>10</b>
1.	Städtebauliche Situation	10
2.	Verkehr	10
3.	Entwässerung	11
4.	Soziale Infrastruktur	11
5.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
6.	Boden und Wasser	11
7.	Klima und Lufthygiene	12
8.	Bergbau	12
9.	Immissionen	12
9.1.	Lärm	12
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
1.	Variantenuntersuchung	13
2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	14
2.1.	Kompaktheit der Bebauung	15
2.2.	Solarenergiegewinnung	15
2.3.	Energieversorgung	16
2.4.	Klimafolgenanpassung	16
3.	Auswirkungen der Planung	17
3.1.	Vorhandene Nutzungen	17

3.2.	Verkehr	18
<b>VII.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>19</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	19
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	19
1.3.	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baul. Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	20
1.4.	Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	20
1.5.	Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)	20
1.6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	21
1.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	21
1.8.	Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern, sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	21
1.9.	Vorkehrungen z. Schutz v. schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)	22
<b>2.</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen</b>	<b>24</b>
2.1.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	24
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>25</b>
3.1.	Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen	25
3.2.	Städtische Satzungen	26
3.3.	Umgang mit Bodendenkmälern	26
3.4.	Umgang mit Niederschlagswasser	26
3.5.	Einleitung von Grundwasser	26
3.6.	Umgang mit anfallendem Bodenaushub	26
3.7.	Umgang mit dem Oberboden	26
3.8.	Kampfmittel	27
3.9.	Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	27
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>28</b>
<b>IX.</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>29</b>
<b>1.</b>	<b>Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</b>	<b>29</b>
<b>2.</b>	<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt u. Landschaft (einschl. Artenschutz)</b>	<b>30</b>
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	<b>31</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Schutzgut Luft</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>32</b>
<b>X.</b>	<b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>33</b>
<b>XI.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>34</b>
<b>XII.</b>	<b>Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)</b>	<b>35</b>

<b>XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>36</b>
<b>XIV. Kosten und Finanzierung</b>	<b>37</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet „Hatzper Straße/Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ liegt im Stadtbezirk III, Stadtteil Essen- Haarzopf ca. 300 m südöstlich der „Neuen Mitte“, dem Stadtteilzentrum von Haarzopf. Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen Hatzper Straße und Am Brönngen und umfasst das Grundstück Hatzper Straße Nr. 186 (Gemarkung Haarzopf, Flur 4, Flurstücke 759 und 156), das derzeit noch mit dem Schulgebäude der städtischen Gemeinschaftsgrundschule Haarzopf bebaut ist.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Wendeanlage der Stichstraße Auf der Fuchskaul sowie die südliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Auf der Fuchskaul 19;
- im Osten durch die Straße Am Brönngen, durch die westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Straße Am Brönngen 56, die westliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Tommesweg 3, sowie die nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser an der Hatzper Straße Nr. 178-182;
- im Süden durch die Hatzper Straße;
- und im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude an der Hatzper Straße 188 sowie der Wohnbebauung auf der Fuchskaul 19a.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.



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

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Im Stadtteil Haarzopf sollte der Grundschulstandort an der Hatzper Straße wegen eines hohen Sanierungsaufwandes aufgegeben werden und der Schulbetrieb gemeinsam mit den Schülern der Grundschule Raadter Straße am Standort der neu erbauten Grundschule Haarzopf (Haus des Lernens) an der Raadter Straße zusammengelegt werden.

Nach Umzug zur Raadter Straße und Freistellung der Schulgebäude an der Hatzper Straße im Sommer 2014, war der Abriss der Schulgebäude an der Hatzper Straße geplant. In Folge konnte für diesen Standort eine anderweitige Nutzung geplant werden.

Die Fläche wurde deswegen in der Flächenkonferenz -verwaltungsinterne Koordinierungsgruppe für vakante Infrastruktureinrichtungen- eingebracht. Im Rahmen der Flächenkonferenz wurden folgende Empfehlungen formuliert:

Das Plangebiet zeigt sich durch die unmittelbare Nähe zur „Neuen Mitte Haarzopf“ mit Ansiedlungen von Ärzten, Läden des tägl. Bedarfs etc. als Wohnstandort sehr geeignet. Das Plangebiet Rottmannshof der ehemaligen Stadtgärtnerei hat sich einer großen Nachfrage erfreut und konnte schnell vermarktet werden. Dennoch besteht in Haarzopf weiterhin eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie nach seniorengerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Zudem besteht eine besondere Nachfrage nach den Nutzungsmöglichkeiten für Projekte besonderer Wohnformen, wie das Mehrgenerationenwohnen. Daher sieht die Planung in dem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld als Folgenutzung eine ansprechende Wohnbebauung im Innenbereich, denkbar für die zuvor beschriebenen Nutzungsmöglichkeiten und einen zweigeschossigen Baukörper entlang der Hatzper Straße, vor, der sowohl eine Kindertagesstätte aufnehmen oder auch als Mehrfamilienhaus dienen könnte.

Ein dringender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen wird für diesen Stadtteil attestiert und dieser Standort für eine Kita befürwortet. Bisher hatte ein Kind vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt Anspruch auf den Besuch einer Tageseinrichtung. Seit dem 01.08.2013 haben Kinder schon ab Vollendung des ersten Lebensjahres bis zum dritten Lebensjahr einen Rechtsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 SGB VIII (Sozialgesetzbuch) auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege. Das derzeitige Angebot an Kinderbetreuungsplätzen in Essen ist trotz der Ausbaubemühungen der letzten Jahre und einer einhergehenden Steigerung der Versorgungsquoten für alle Altersgruppen in den kommenden Jahren nicht ausreichend.

Für Haarzopf zeigt sich ein wachsender Bedarf an Kitaplätzen ausgelöst u.a. durch viele Neubaugebiete ab. Außerdem deckt der Stadtteil Haarzopf den Bedarf des Nachbarstadtteils Fulerum mit ab, der nur eine Kita hat und über keine weiteren Ausbaumöglichkeiten verfügt. Daher wird auch für den Stadtteil Haarzopf das Platzangebot trotz einer neuen Kindertagesstätte an der Raadter Straße weiterhin nicht ausreichend sein. Um dem Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz nachkommen zu können, ist der Bau einer Kita an der Hatzper Straße zwingend notwendig.

Unterstützt wird mit der Planung das Ziel der Innenentwicklung, d.h. der Entwicklung ortskernnaher Flächen bzw. der Arrondierung bereits bestehender Siedlungsräume. Eine Grundstücksentwicklung zu Wohnbauland wird als Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Infrastrukturen des Stadtteilzentrums Haarzopfs gesehen. Eine wohnbauliche Nutzung entspricht den Darstellungen des RFNP und steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt.

Für das Plangebiet besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 19/68 "Tommesweg" mit der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule)". Danach ist eine Wohnbebauung auf der Fläche nicht möglich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur

Umsetzung der städtebaulichen Planung im Sinne eines Wohngebietes zu schaffen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

## **2. Entwicklungsziele**

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

- Nutzung des städtischen Schulgrundstückes zu Wohnbauzwecken im Sinne der Nachverdichtung;
- Präferenz einer familiengerechten Wohnbebauung als umfeldverträgliche Folgenutzung;
- Entwicklung von Eigenheimen mit marktgerecht geschnittenen Grundstücken und/oder Geschosswohnungsbau;
- Seniorengerechte Wohnungen bzw. Projekte besonderer Wohnformen wie z.B. „Mehrgenerationenwohnen“;
- Kitastandort;
- Erschließung des Gebietes sowohl über die Straße „Am Brönngen“ als auch über die „Hatzper Straße“;
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung;
- Stärkung des Stadtteils durch neue Einwohner.

### III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung des Grundschulstandortes 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 Natura 2000 -Gebieten vor.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren wird 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 wurde die Planung ausgestellt, Ort und Zeitraum der Ausstellung wurden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde 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) enthält für den betreffenden Geltungsbereich die regionalplanerische Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und die flächennutzungsplanerische Darstellung „Wohnbauflächen“.

Bezogen auf die vorgesehene Nutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um die Nachnutzung einer für den Gemeinbedarf genutzten Fläche, die zukünftig in der Form nicht mehr genutzt wird und damit um eine klassische Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

### **2. Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 19/68 „Tommesweg“ mit Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule)“ für den Planbereich. Die mit der Planung bezweckten baulichen Maßnahmen sind mit dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Hatzper Straße im Essener Stadtteil Haarzopf. Der Stadtteil breitet sich von der zentralen Kreuzung Erbach in vier Richtungen, entlang der Hatzper Straße (Westen und Osten), der Humboldtstraße bzw. neuen Fulerumer Straße (Norden) und Raadter Straße (Süden), aus. Um die zentrale Kreuzung und entlang der Humboldt- und Hatzper Straße finden sich einzelne kleine Geschäfte, eine Apotheke, Restaurants etc.. Im Jahre 2008 entstand zur Abrundung des Versorgungsangebotes in zentraler Lage inmitten des Stadtteils Haarzopfs zwischen Hatzper Straße, Kirschbaumsweg, Humboldtstraße und Fulerumer Straße die „Neue Mitte Haarzopf“. Es handelt sich dabei um eine kompakte Blockbebauung mit einer halböffentlichen Platzfläche als Aufenthaltsfläche. Angesiedelt sind hier, neben den für ein Stadtteilzentrum typischen Ladeneinheiten für den täglichen Bedarf und weiteren kleinteiligen Shops, auch gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen, eine Sparkasse etc.. Auf der Platzfläche kann optional der Haarzopfer Wochenmarkt abgehalten werden. Das „Rhein-Ruhr-Zentrum“ am Humboldttring mit 5000 überdachten kostenfreien Parkmöglichkeiten liegt ca. 2,7 km und ca. 5 Fahrminuten entfernt und ist über die Humboldtstraße zu erreichen. Der Stadtteil besteht ansonsten hauptsächlich aus Wohnbebauung sowie Grün-, Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Schon 1667 wurde eine Schule an der Stelle gebaut, wo heute noch die Gemeinschaftsgrundschule an der Raadter Straße, vormals Schule am Steinbachgrund, steht. Im Stadtteil Haarzopf gab es bislang zwei Grundschulen: die Gemeinschaftsgrundschule an der Raadter Straße, sowie die in Rede stehende katholische Grundschule an der Hatzper Straße.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld des Planbereiches weist vornehmlich Wohnbebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung auf. Südlich des Plangebietes gelegen befindet sich entlang der Hatzper Straße eine weitgehend geschlossene zweigeschossige Gebäudezeile zzgl. ausgebautem Dachgeschoss in Form von Siedlungshäusern und Geschosswohnungsbau. Die Dachform der benachbarten Gebäude sowie die Bebauung entlang der Hatzper Straße wird von Satteldächern geprägt. Vereinzelt finden sich in der Umgebung des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern.

Der Planbereich ist derzeit noch mit den Schulgebäuden bestanden und wurde als Schulstandort genutzt. Ein Großteil der Fläche ist als Hoffläche asphaltiert oder als Spielwiese angelegt. In den Randbereichen insbesondere zur Hatzper Straße und zum nördlich angrenzenden Fußweg finden sich abschirmende Bäume und Buschwerk. An das Grundstück grenzen überwiegend private Gartenbereiche der umliegenden Wohnhäuser an. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Hatzper Straße.

Das Gelände fällt von der östlichen Plangebietsgrenze zum größten Teil in Form einer Böschung Richtung Westen um ca. 1 Meter ab. Teilweise zeigen sich die topographischen Bewegungen auch durch ein westlich leicht abfallendes Gelände.

### 2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist durch diverse Buslinien (136, 147, 194, 145) mit Haltestellen in kurzer fußläufiger Entfernung (von ca. 160m - 800m) an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinie 145 führt vom Flughafen Mülheim über Haarzopf zum Essener Hauptbahnhof und Zentrum. Richtung Mülheim Zentrum und Gelsenkirchen Hauptbahnhof bestehen die Busanbindungen (Linie 194 und 147) ebenfalls in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Brönngen und im weiteren Verlauf über die Hatzper Straße. In ca. 800 m Entfernung verläuft die A52 mit

ihren innerstädtischen Abfahrten in die naheliegenden Essener Stadtteile. Überregional führt die A52 in Richtung A40 sowie Richtung Breitscheider Kreuz.

### **3. Entwässerung**

Das Verfahrensgebiet liegt im Bereich des Generalentwässerungsplans (GEP) „Borbecker Mühlenbach Oberlauf“ vom 05.05.2000. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird derzeit über die Mischwasserkanalisation in der Hatzper Straße der Kläranlage der Emschergenossenschaft in Dinslaken zur Behandlung zugeführt. Die gesamte Verfahrensfläche ist mit der Nutzung als Grundschule im Generalentwässerungsplan enthalten. Für die geplante Maßnahme wird das künftige Schmutzwasser sowie das von den befestigten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wie bisher der vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Hatzper Straße zugeführt. Da das Plangebiet nicht erstmalig bebaut wird, kommt hier der § 51a LWG NW nicht zum Tragen.

Es wurden Untersuchungen zum Baugrund und der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorgenommen (Prüfung der Versickerungsmöglichkeit, Hatzper Str. 186, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013). Nach Aussage der im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durchgeführten Versickerungsversuche ermöglichen die vorhandenen Wasser stauenden Bodenstrukturen keine Versickerung des Niederschlagswassers. Ein ortsnahes Gewässer steht nicht zur Verfügung, insofern ist eine derartige Ableitung nicht möglich.

### **4. Soziale Infrastruktur**

In Haarzopf befinden sich verschiedene Kindergärten. Im näheren Umkreis des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m liegt der kath. Kindergarten am Tommesweg. Der Grundschulstandort an der Raadter Straße, wo zukünftig auch 75 Kindertagesstättenplätze entstehen werden, befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 900 m. Weiterführende Schulen befinden sich gut erreichbar in den benachbarten Ortslagen Mülheim-Heißen (Gymnasium), sowie in den Ortsteilen Bredeney (Gymnasium) und Stadtwald (Gesamtschule, Realschule). Sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind überaus vielfältig in Haarzopf fußläufig erreichbar vorhanden.

### **5. Natur, Landschaft und Artenschutz**

Zur Prüfung, ob trotz der aktiven Nutzung des Planbereiches als Schulgelände mit Gebäuden und Außenanlagen planungsrelevante Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. (Artenschutzprüfung: Bebauungsplan-Verfahren „Hatzper Str./Am Brönngen (ehem. Grundschule)“, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, September 2013). 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).

Auch der geschützte Gehölzbestand wurde erfasst (Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013). 17 Bäume auf dem Schulgrundstück unterliegen demnach der Baumschutzsatzung, vornehmlich in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Planungsraumes und sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

### **6. Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Die Aussagen eines Bodengutachtens (Dr. Meuser, Juli 1996) wurden in einer Untersuchung der derzeitigen Situation (Stellungnahme, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013) abgeglichen. Dabei wurden keine relevanten Abweichungen festgestellt.

Auf der Fläche des Plangebietes steht, außerhalb des teerstämmigen Asphaltbereiches der Schulhoffläche, ein humoser Oberboden in 20/80 cm Stärke über geogenem Löß an. Ein Anschüttungscharakter konnte nahezu in keiner der untersuchten Flächen festgestellt werden. Lediglich im obersten Horizont der Rabatte 1 ist ein PAK-Wert (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) von 14,3 mg/kg ermittelt worden. Der dazu gehörige Benzo(a)pyren-Wert beträgt 1,3 mg/kg. Da dieser Bereich zum Untersuchungszeitpunkt (1996) eine Vegetation aufwies und auch jetzt noch aufweist, war ein Direktkontakt nicht vorhanden und die damalige Situation konnte toleriert werden.

Die vorhandene Asphaltdecke des Schulhofes ist PAK-haltig (1.017 mg/kg). Der Unterbau, der bis in eine Tiefe von 30 cm bis 50 cm reicht, ist ebenfalls PAK-haltig (307 mg/kg). Unter dieser Tragschicht beginnt der geogene Lößlehm.

Das belastete Material ist im Rahmen der Baureifmachung unter Begleitung der zuständigen Fachdienststellen (UAWB und Umweltamt) sorgsam rückzubauen und zu entsorgen. (s. Kapitel IX. Umweltauswirkungen)

Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **7. Klima und Lufthygiene**

Das Verfahrensgebiet liegt in der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Verkehrsverbot ausgenommen sind. Das Verfahrensgebiet selbst und die das Verfahrensgebiet begrenzenden Straßen sind bislang in Bezug auf Kfz-bedingte Luftschadstoffe unauffällig.

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

## **8. Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Catharina“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“. Da im Bereich der Maßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist, ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zurechnen.

## **9. Immissionen**

### **9.1. Lärm**

Auf Grund der heutigen Verkehrsfrequenzen durch MIV und ÖPNV auf der südlich angrenzenden Hatzperstraße wurde im Rahmen des Verfahrens eine detaillierte lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms durchgeführt. (Geräuschemissionen und –Immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bauungsplanes Nr. 07/12 „ Hatzper Straße / Am Brönngen“ in Essen-Harzopf, Essen, Verf.: TÜV-NORD, Essen, November 2013). Zusätzlich wurden die Geräuschimmissionen der mit Erschließung über die Hatzper Straße geplanten Tiefgaragenanlage überprüft. Auch die angrenzende Straße Am Brönngen wurde in einer ergänzenden Untersuchung einer näheren Betrachtung unterzogen (Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße „Am Brönngen“, Verf.: TÜV-NORD Systems, Essen, Dezember 2013). Danach steht der angestrebten Folgenutzung einer Wohnbebauung sowie einer Kita nichts entgegen.

Weitere Lärmimmissionen aus der Nachbarschaft, z. B. durch Gewerbe oder Freizeitnutzungen, sind nicht bekannt. Lärmbelastungen von dem 2,3 km entfernten Flughafen Essen/Mülheim werden als eher geringfügig eingestuft. Linien- sowie Charterflüge gibt es dort nicht. (s. Kapitel VII. Planinhalt und IX. Umweltauswirkungen)

## VI. Städtebauliches Konzept

### 1. Variantenuntersuchung

Für die bis vor kurzem noch als Schulstandort genutzte Fläche wird eine Neubebauung zu Wohnnutzungszwecken im Sinne einer Innenverdichtung angestrebt. Da für den Stadtteil ein Bedarf an Kitaplätzen attestiert wird, ist in dem Plangebiet auch ein Kitastandort geplant. Zudem wird durch die Planung eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, insbesondere seniorengerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau, auch nutzbar für Projekte besonderer Wohnformen wie z.B. „Mehrgenerationenwohnen“ berücksichtigt werden. Dabei finden Erkenntnisse und Rahmendaten sowie Bedarfszahlen aus vielfachen Gesprächen zwischen der Stadt und mehreren an einem Mehrgenerationenwohnprojekt interessierten Initiativen Berücksichtigung.

Es wurden 2 städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die als Grundlage für den Bebauungsplan dienen. Aufgrund der Ergebnisse der Bürgerinformation und der in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen und der Gesprächsergebnisse wurde der Bebauungsplan so konzipiert, dass die Umsetzung beider Entwurfsvarianten grundsätzlich möglich ist.

Beide Entwurfsvarianten sehen straßenbegleitend zur Hatzper Straße einen II-geschossigen Baukörper vor, der als Kindertagesstätte genutzt werden soll, aber optional auch als Mehrgeschosswohnungsbau für unterschiedliche Wohnzwecke, wie z.B. Mehrgenerationenwohnprojekte oder auch seniorengerechtes Wohnen dienen kann. Die Gesamtfläche für die Kitanutzung beträgt ca. 1740 m<sup>2</sup>, die Grundfläche des Baukörpers ca. 438 m<sup>2</sup> mit einer verbleibenden Außenfläche von ca. 1302 m<sup>2</sup>, sodass bei der geplanten II-geschossigen Bauweise der Platzbedarf für eine 4-gruppige Einrichtung gewährleistet ist. Damit sich der II-geschossige Baukörper der geplanten Kindertagesstätte gut in das städtebauliche Umfeld einfügt, das straßenbegleitend zur Hatzper Straße fast ausschließlich von Satteldächern geprägt ist, sieht die Planung als Dachform explizit ein Satteldach vor. Im Zufahrtsbereich der Kita ist die Möglichkeit für eine Stellplatzanlage gegeben. Um an der Hatzper Straße kurzzeitiges Parken zum Ein- und Aussteigen der Kinder zu ermöglichen, ist unmittelbar vor der Kita eine eingerückte Haltebucht geplant.

Ebenfalls in beiden Entwürfen identisch ist ein Ein-/Zweifamilienhaus im nördlichen Planbereich geplant, mit einer Erschließung, die über eine kleine private Zufahrt von der Straße Auf der Fuchskaul angedacht ist. Bei Realisierung zweier Doppelhaushälften verfügen beide Hälften im seitlichen Grenzabstand über genügend Raum für eine Garage nebst zusätzlicher Abstellmöglichkeit vor der Garage.

Der innere Planbereich wird sowohl über die Straße am Brönngen (Anlieferung, Kurzparker etc.) als auch über die Hatzper Straße mit einer Tiefgaragenzufahrt (im Falle von Mehrgeschosswohnungsbau) angedient. Eine Signalisierung an der Einmündung der Straße Am Brönngen zur Hatzper Straße ermöglicht den reibungslosen Links- und Rechtsabfluss der Verkehre auf der Hatzper Straße. In beiden Entwürfen bindet eine Wegeverbindung den Planbereich und auch das nördlich an den Planungsraum angrenzende Wohngebiet direkt an die Hatzper Straße und im weiteren an die Mitte von Haarzopf mit ihren vielfältigen Versorgungsstrukturen an. Die Müllentsorgung ist über eine gemeinschaftliche Müllsammelstelle für die Mülltonnen an den Tagen der Entleerung, zugänglich von der Straße Am Brönngen aus, geplant.

Was die bisherigen Entwurfsvarianten maßgeblich unterscheidet ist, dass in Entwurf 1 im inneren Bereich des Plangebietes II-geschossiger Geschosswohnungsbau, denkbar für besondere Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnprojekte oder auch seniorengerechtes Wohnen, geplant ist.

Die Erschließung für die Mehrfamilienhäuser im inneren Planbereich ist über die Straße Am Brönngen, allerdings eingeschränkt nur für Anlieferung, Versorgung etc. geplant. Um die, durch die geplante Bebauung entstehenden Mehrverkehre gleichmäßig auf die anliegenden Straßen zu verteilen, wird für den Stellplatzbedarf des evt. entstehenden Geschosswohnungsbaus eine Tiefgarage, mit Zufahrt von der Hatzper Straße aus, geplant. In den privaten Erschließungsflächen des Plangebietes sieht dieser Entwurf für die Mehrfamilienhäuser 7 Besucherstellplätze vor.

In Entwurf 2 hingegen können im inneren Planbereich ca. sieben Ein-/Zweifamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken entstehen. Die Grundstücksgrößen können durchschnittlich 500 m<sup>2</sup> betragen. Alle Ein-/Zweifamilienhäuser sind südlich mit leichter Abweichung Richtung Westen ausgerichtet, sodass eine Besonnung der Gebäude und Außenbereiche weitestgehend von Vormittag bis Nachmittag gewährleistet ist. Erschlossen wird auch in diesem Entwurf der innere Planbereich, von der Straße Am Brönngen ausgehend, über eine private Stichstraße. Jedes Ein-/Zweifamilienhaus verfügt über eine eigene Garage mit integriertem Abstellraum sowie über eine zusätzliche Pkw Abstellmöglichkeit vor der Garage. Im Bereich der Einmündung der Erschließung zum Plangebiet sind 2 Besucherstellplätze vorgesehen. Insgesamt sieht der Entwurf ca. 7- max. 10 Wohneinheiten vor. 10 Wohneinheiten können nur dann entstehen, wenn die geplanten freistehenden, als Einfamilienhäuser angedachten Gebäude mit Einliegerwohnung gebaut werden, was erfahrungsgemäß nur in 10% der Fälle in Anspruch genommen wird. Die geplanten Doppelhaushälften lassen, aufgrund ihrer Abmessungen, kaum Spielraum für Einliegerwohnungen.

Die entwässerungstechnische Erschließung für das Plangebiet ist als öffentlicher Kanal im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Hatzper Straße geplant.

## **2. 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 nun mehr Bestandteil der „Dachmarke“ Klimawerkstatt Essen.

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

Mittels des Leitfadens sind städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne im Rahmen der Verfahrensaufstellung hinsichtlich der Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz zu

überprüfen und zu bewerten. Insbesondere ist zu prüfen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

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

## 2.1. 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 CO<sub>2</sub> 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 Hatzper Straße mit Abmessungen von ca. 36m x 12m geplant sind, liegen hier günstige energetische Verhältnisse vor. Auch das im mittleren Planbereich vorgesehene Baufeld kann je nach Umsetzung z.B. im Falle von Geschosswohnungsbau denkbar für

„Mehrgenerationenwohnen“, seniorengerechtem Wohnen oder, wie in Entwurf 1 geplant, mit einer evt. Gebäudelänge von ca. 27m sowie 2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss als günstig für den Energiebedarf des Gebäudes bezeichnet werden.

Für möglicherweise entstehende 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. Daher ist das geplante Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschoss und Gebäudeabmessungen von 14m x 10m sowie eine optional mögliche Einfamilienhausbebauung mit Einzelhäusern von 10m x 10m unter Energie Effizienzpunkten als gut zu bewerten.

## 2.2. 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 CO<sub>2</sub>-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.

Da die Solarfassade nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen sollte, liegt die Ausrichtung aller, im Rahmen der städtebaulichen Entwürfe möglichen Baukörper mit 22° unter der tolerierbaren Abweichung von 30° und erlaubt somit eine gute passive Solarenergiegewinnung. Somit können Wärmegewinne aus der Sonnenstrahlung direkt zur Gebäudeheizung genutzt werden.

Wie o.g. kann auch die gegenseitige Verschattung durch Nachbargebäude zu einer deutlichen Reduzierung der Solargewinne führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude, der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten beiden städtebaulichen Varianten ist nicht gegeben, da die empfohlenen Abstände für das A/H-Verhältnis (Abstand Schatten werfenden Kante zur Solarfassade) von 2,7 und bei Einzelhäusern 2,4 nicht unterschritten werden.

### 2.3. 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Bei einer klimafreundlichen Energieversorgung spielt insbesondere die Art des eingesetzten Energieträgers, die Art der Energieherstellung (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, insb. Blockheizkraftwerk) und die Energiebereitstellung (zentral oder dezentral) eine wesentliche Rolle. Nähere Aussagen zur Energieversorgung können zu diesem Planungsstand nicht gemacht werden, da keine konkreten Planungsabsichten bekannt sind.

### 2.4. Klimafolgenanpassung

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

Hitzebelastung:

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

Extremniederschläge:

- Nicht bauliche Nutzung
- Versickerung Niederschlagswasser
- Regenrückhaltebecken

Fazit:

Beide städtebauliche Entwürfe, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurden, sind im Hinblick auf die Südausrichtung der Gebäude bzw. der Solarfassaden und somit die passive Energiebilanz als gut zu bezeichnen. Der möglicherweise entstehende Mehrgeschosswohnungsbau bietet mit seinen Abmessungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern als Entwurfsvariante ein besonders günstiges A/V-Verhältnis, insofern ist der Geschosswohnungsbau als geringfügig effizienter einzustufen. Grundsätzlich erfüllen jedoch beide Entwurfskonzepte, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, alle energetischen Kriterien des Leitfadens und bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung passiver und aktiver Solarenergie.

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

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 CO<sub>2</sub> 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, wird mit der EnEV 2014, die am 1. Mai 2014 in Kraft tritt, 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 CO<sup>2</sup>-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.

### **3. Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraumangebot, insbesondere auch für die besonderen Nutzungen seniorengerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen im Einzugsbereich des Stadtteils Haarzopf geleistet. Die Planung einer Kindertagesstätte entspricht dem für den Stadtteil attestierten Bedarf an Kitaplätzen. Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) (siehe Planinhalte) im Bebauungsplan sind neben der geplanten Kindertagesstätte Wohnformen wie z.B. seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnprojekte, aber auch die Ansiedlung von Mehrfamilien- bzw. Ein-/Zweifamilienhäusern möglich.

Dem Bebauungsplan liegt eine von städtebaulich legitimen Zielen getragene positive Planungskonzeption zugrunde und ist an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet.

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

Darüber hinaus sind mit der Planung nachstehende Auswirkungen verbunden:

Die Auswirkungen eines Wohngebietes sind je nach o.g. Wohnform tendenziell ähnlich zu bewerten, sind jedoch unabhängig von der Wohnform voraussichtlich mit einem geringen entstehenden Verkehrsaufkommen verbunden.

Sollte die geplante Kindertagesstätte unmittelbar an der Hatzper Straße nicht umgesetzt werden, ist im Falle eines Mehrfamilienhauses, das dann entstehen könnte, mit vergleichbaren verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen.

#### **3.1. Vorhandene Nutzungen**

Aufgrund der Zusammenlegung der beiden Grundschulen im Stadtteil, -die an der Raadter Straße und an der Hatzper Straße- am Standort der neu erbauten Grundschule Haarzopf (Haus des Lernens) an der Raadter Straße, besteht kein Bedarf mehr den Schulstandort an der Hatzper Straße zu erhalten. Wegen des hohen Sanierungsbedarfes für das Gebäude der ehem. Grundschule an der Hatzper Straße war zunächst keine Folgenutzung angedacht und die Schulgebäude sollten abgerissen werden. Zwischenzeitlich wird, bis voraussichtlich 2015, der Standort zur Unterbringung von Asylbewerbern genutzt. In Folge kann dann das Plangebiet der Baureifmachung zugeführt werden.

Wegen sinkender Schülerzahlen kann der Bedarf für eine Grundschule voll und ganz durch die neue Schule des Lernens an der Raadter Straße gedeckt werden. Besondere Härten ergeben sich nicht.

### 3.2. Verkehr

Es ist geplant die verkehrliche Erschließung aufzuteilen. So wird das im Norden des Planbereiches geplante Ein- /Zweifamilienhaus über die Straße An der Fuchskaul erschlossen. Die geplante Kindertagesstätte wird von der Hatzper Straße aus angefahren, während der innere Planbereich sowohl über die Straße Am Brönngen (Anlieferung, Kurzparker etc.) als über die Hatzper Straße mit einer Tiefgaragenzufahrt angedient wird. So verteilt sich das durch das geplante Vorhaben hervorgerufene neue Verkehrsaufkommen und kann leistungsfähig problemlos über das angrenzende Straßennetz Hatzper Straße und auch Am Brönngen abgewickelt werden. Besondere Belastungen der Straßen aufgrund des geplanten Vorhabens sind nicht erkennbar.

Dies gilt auch für andere mögliche Wohnformen (z. B. Mehrfamilienhaus anstelle der geplanten Kitanutzung).

Bei Realisierung einer Wohnbebauung bestünden gegenüber der heutigen Schulnutzung höhere Anforderungen hinsichtlich des Parkraumbedarfes. Im Falle der Umsetzung z.B. von Mehrgeschosswohnungsbau anstatt der Kindertagesstätte können die notwendigen Stellplätze, auch für Besucher in einer Tiefgarage mit Erschließung von der Hatzper Straße aus, geschaffen werden. Bei einer Bebauung durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser kann der Stellplatzbedarf durch Garagen und dieser jeweils vorgelagertem Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück abgedeckt werden. Besucherstellplätze sind im Bereich der privaten Erschließungsflächen möglich.

## VII. Planinhalt

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung der städtebaulichen Konzepte für den Neuplanungsbereich „Hatzper Straße/Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ wird das neue Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die geplanten Nutzungen, eine Kindertagesstätte oder besondere Wohnformen wie z.B. seniorengerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen, sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Um die gebotene Wohnruhe nicht zu stören und zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung durch zusätzliche Verkehre, sind Lebensmittelläden etc.- nicht wünschenswert. Auch aufgrund der Nähe zu dem Versorgungszentrum in der Mitte Haarzopfs wäre eine Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit negativen Auswirkungen auf das Versorgungszentrum verbunden. Zur Stärkung des Stadtteils Haarzopfs sowie der vorhandenen Infrastruktur des Versorgungszentrums Mitte Haarzopf setzt daher der Bebauungsplan fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig sind.

Ebenfalls, um zusätzliche Verkehre und die damit verbundenen Immissionen zu vermeiden und zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig sind. Ebenso sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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. 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 Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. §19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt worden. Damit kann eine hinreichende Freiflächennutzung, auch in Bezug auf die Nutzungen wie seniorengerechtes Wohnen oder ein Mehrgenerationenwohnprojekt, sichergestellt werden. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung.

##### 1.2.2. 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.

1.2.3. 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 die städtebaulichen Konzepte wider und stellt zugleich ein übliches Maß für die Neubebauung insb. von Eigenheimen dar. Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung in dem Baugebiet wird mit den getroffenen Festsetzungen in hinreichendem Maße bestimmt und gewährt zudem eine städtebaulich sensible Anpassung an die vorhandenen baulichen Strukturen.

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

Angepasst an die umgebenden städtebaulichen Strukturen sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um der Nachfrage im Einfamilienhaussegment nachzukommen, dem Bedarf nach besonderen Wohnformen wie z.B. seniorengerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen sowie unmittelbar an der Hatzper Straße (WA 1) der Planung einer Kindertagesstätte zu entsprechen, Hausgruppen jedoch auszuschließen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie folgen wesentlich der formgebenden Gestaltung der städtebaulichen Konzepte und definieren so die Anordnung der Baukörper in ihren Grundzügen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist insbesondere im inneren Planbereich so gewählt, dass hinsichtlich der genauen Lage und Ausformung der Baukörper sowie der Ausnutzung der Grundstücke erforderliche architektonische Spielräume für eine Planung z.B. im Sinne eines Mehrgenerationenwohnprojektes und auch einer Ein-/Zweifamilienhausbebauung ermöglicht werden. Daher weisen neben Baufenstern von 12m x 13m und 12m x 36,50m hier, für einen möglichst großen gestalterischen Rahmen, die überbaubaren Grundstücksflächen im inneren Planbereich eine Tiefe von 16m bzw. 13m und eine Länge von 40m bzw. 50m auf.

1.4. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Um den nötigen Stellplatzbedarf für eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau z.B. für seniorengerechte Wohnungen oder ein Mehrgenerationenwohnprojekt im WA 2 zu decken und das Plangebiet von ruhendem Verkehr freizuhalten, sind Stellplätze bei Geschosswohnungsbau nur in Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Die Zufahrt hat ausschließlich über den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich für die Gemeinschaftstiefgarage von der Hatzper Straße aus zu erfolgen. Durch die getroffene Festsetzung werden die entstehenden neuen Verkehre anteilig und verträglich auf das umgebende Straßennetz verteilt.

Bei einer Bebauung durch Ein-/Zweifamilienhäuser sind Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken überall zulässig. Somit sind keine weiteren Festsetzungen für oberirdische Stellplatzflächen vorgesehen.

1.5. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

Um den nötigen Stellplatzbedarf für eine Bebauung von Geschosswohnungsbau z.B. für seniorengerechte Wohnungen oder ein Mehrgenerationenwohnprojekt zu decken und das Plangebiet von ruhendem Verkehr freizuhalten, ist eine Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Hatzper Straße aus geplant und festgesetzt. Die Tiefgarage ist im Bebauungsplan entsprechend als Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

Des Weiteren wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Gemeinschaftsstandort für Müllbehälter festgesetzt. An Tagen der Müllentleerung können die Müllbehälter dort aufgestellt werden.

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

Um das Plangebiet selbst und auch das dahinter liegende Wohngebiet an die Hatzper Straße und im weiteren problemlos an die nahe gelegenen Infrastruktureinrichtungen der Mitte Haarzopfs anzubinden, wird unmittelbar entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Wegeverbindung geschaffen. Hier ist ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Dieser Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Um für die an der Hatzper Straße geplante Kindertagesstätte ein Ein- und Aussteigen der Kinder zu ermöglichen, ist eine Haltebucht für ca. fünf Pkw's vorgesehen. Die Verkehrsfläche ist bedarfsgerecht aufzuweiten und dem entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

##### Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Um die Straße Am Brönngen nicht übermäßig mit neuen Verkehren zu belasten, wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass im WA 2 für eine Bebauung von Geschosswohnungsbau eine Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage im Bereich der Ein- und Ausfahrt für die Gemeinschaftstiefgarage zu erfolgen hat. Die Erschließung für die Tiefgarage erfolgt über ein Fahrrecht von der Hatzper Straße aus. So werden die durch die Planung entstehenden Mehrverkehre anteilig und verträglich auf die umliegenden Straßen verteilt.

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

Die Erschließung des Plangebietes wird entsprechend den städtebaulichen Konzepten sowohl über die Straße Am Brönngen, als auch teilweise von der Hatzper Straße aus über die Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger, sowie von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Um die derzeit bestehende Wegeverbindung zwischen den Straßen Am Brönngen und Auf der Fuchskaul auch zukünftig sicherstellen zu können, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine öffentliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der geringen Größe des Planbereiches und der Erschließungsfläche nicht erforderlich. Die Fläche ist als private Erschließungsfläche ausreichend dimensioniert, um den Belangen der Feuerwehr Rechnung zu tragen und die Müllentsorgung zu gewährleisten.

#### 1.8. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern, sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

##### 1.8.1. Begrünung von Stellplatzanlagen

Da auch kleinere Stellplatzanlagen entstehen können, soll eine Anpflanzungsfestsetzung von 1 Baum / 5 Stellplätze einerseits einer attraktiven Gestaltung des Baugebietes und andererseits durch die zusätzliche Verschattung und die Entstehung von natürlicher Verdunstungskühle der klimatischen Verbesserung dienen. Die in der Stadt Essen übliche Praxis für diese Festsetzung ist die Anpflanzung von Laubbäumen auf der Stellplatzanlage selbst, um eine unmittelbare Verschattung und Abkühlung der versiegelten Stellplatzflächen zu erreichen.

##### 1.8.2. Begrünung von Garagendächern und überdachten Stellplätzen

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

##### 1.8.3. Begrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzung zur Begrünung der evt. entstehenden Tiefgarage hat insbesondere die Aufgabe, das Plangebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise wird das Gebiet attraktiv gestaltet, die Aufheizung der unmittelbaren Umgebung durch die Tiefgarage abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, sodass es verzögert der

Kanalisation zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern.

Die Festsetzungen dienen insbesondere auch dem Klimaschutz. Die reduzierte Versiegelung dieser Flächen tragen zur Kompensation der negativen kleinklimatischen Auswirkungen durch die Versiegelung der Planung bei.

#### 1.9. Vorkehrungen z. Schutz v. schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Rahmen des Baubebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erforderlich (Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes „Hatzper Straße/ Am Brönngen“ in Essen-Haarzopf, Verf.: TÜV NORD Systems, Essen, November 2013).

Aufgabe der Untersuchung war es die Geräuschemissionen durch Straßenverkehr auf der Hatzper Straße sowie die Geräuschemissionen durch eine eventuelle Tiefgaragenzufahrt für einen möglichen Geschosswohnungsbau zu ermitteln und zu beurteilen. Zusätzlich wurden die Geräuschemissionen und –immissionen durch den Anliegerverkehr auf der Straße Am Brönngen betrachtet (Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße „Am Brönngen“, Verf.: TÜV NORD Systems, Essen, Dezember 2013).

Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Kapitel IX. Umweltauswirkungen ausführlich beschrieben.

Der Verkehrslärm der umliegenden Straßen wurde auf Grundlage von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Kfz-Zahlen ermittelt.

Unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung kommt es durch die Geräusche des Straßenverkehrs insbesondere durch die Hatzper Straße in einem großen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) für die Tages- und von 45 dB(A) für die Nachtzeit. An dem am meisten von Lärm betroffenen südlichen Baufeld unmittelbar an der Hatzper Straße kommt es zu Beurteilungspegeln von 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Zur Tageszeit wird der Orientierungswert erst in einem Abstand von 65 m, zur Nachtzeit erst in einem Abstand von 80 m, jeweils zum Rande des Plangebietes, eingehalten.

Vor diesem Hintergrund sind für einen Teil des Plangebietes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Dabei sind grundsätzlich folgende Prioritäten einzuhalten:

##### Trennungsgrundsatz

In der DIN 18005 Kapitel 5.2.1 heißt es: „In der städtebaulichen Planung sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Da der von einer Schallquelle erzeugte Beurteilungspegel mit dem Abstand abnimmt, sollte zunächst stets versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen ausreichende Abstände einzuhalten. Ist das nicht möglich, muss durch andere Maßnahmen für angemessenen Schallschutz gesorgt werden.“

Aufgrund der Größe und der innerstädtischen Lage des Plangebietes sind die Möglichkeiten sich räumlich zu entwickeln stark begrenzt. Dadurch ist eine Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes durch einen entsprechenden Abstand von der Hatzper Straße zur schützenswerten Nutzung nicht möglich. Zumal bei freier Schallausbreitung ein großer Teil des Plangebietes Überschreitungen aufweist.

#### Aktiver Lärmschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder auch – wällen direkt an der Lärmquelle zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind im vorliegenden Fall städtebaulich nicht vertretbar. Um eine ausreichende Minderung auch in den oberen Geschossen zu erreichen, ist die Errichtung einer mehr als 5m hohen Wand an der Hatzper Straße erforderlich, die um einen effektiven Schutz zu erreichen zudem auf die benachbarten Grundstücke ausgeweitet werden müsste und so deren Erschließung unmöglich machen würde. Auch würde die Wand durch die Reflexion der Geräusche zu einer Verlagerung der Lärmbeeinträchtigungen führen. Ferner wären diese aktiven Schutzeinrichtungen mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

#### Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" und passiver Schallschutz

Durch die Eigenabschirmung der jeweiligen Gebäude selbst können größtenteils die rückwärtigen Bereiche und Freiflächen abgeschirmt werden, sodass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Für die geplante Bebauung im südlichsten straßennahen Baufeld kommen daher vorrangig Maßnahmen der sog. "architektonischen Selbsthilfe" (Stellung und Gestaltung von Räumen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenster) infrage. Bei der aufgrund des Abstandes besonders vom Lärm betroffenen Südseite in diesem Baufeld sind in der konkreten Gebäudeplanung die Grundrisse der Gebäude so zu organisieren, dass Räume, bei denen von einem erhöhten Schutzbedürfnis zur Nachtzeit auszugehen ist, (wie z.B. Schlafräume oder Kinderzimmer und Ruheräume) bevorzugt an den lärmabgewandten nördlichen Gebäudeseiten liegen. Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone, sollten an der straßenzugewandten Südseite nicht angeordnet werden. Bei den weiter entfernt liegenden Gebäuden im mittleren Baufeld sind nach Aussage des Gutachtens aufgrund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte keine Vorgaben zur Raumanordnung und Ausrichtung der Außenwohnbereiche mehr erforderlich.

Grundsätzlich kommen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm, insbesondere an den der Lärmquelle zugewandten Baugrenzen passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz, z.B. an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude sowie Schalldämmlüfter) in Betracht. In den Fällen, in denen bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen erreicht werden kann, erfolgt die Abschätzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der VDI Richtlinie "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (VDI 2719) [4]. Der passive Schallschutz hat die Sicherstellung eines Innenraumpegels zum Ziel, der sich je nach Nutzungs- und Raumart unterscheidet.

#### Festsetzung im Bebauungsplan

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

In dem Plangebiet ist in dem durch entsprechende Plansignatur abgegrenzten Bereich bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der „Hatzper Straße“ und der Straße „Am Brönngen“ für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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

Raumart

Mittelungspegel

1. Schlafräume nachts
- 1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten,

1.2.	Krankenhaus- und Kurgebieten in allen übrigen Gebieten	30 dB(A) 35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2.	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1.	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeits- räume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen auch sicher stellen, dass die oben genannten Innenraumpegel bei Außenlärm mit starken Pegelschwankungen durch die Pegelspitzen (mittlerer Maximalpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

## **2. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW**

Damit sich das neue Wohnquartier optimal in die bestehenden städtebaulichen Strukturen, die entlang der Hatzper Straße fast ausschließlich durch die Dachform Satteldach geprägt sind einfügt, wird für das unmittelbar an der Hatzper Straße liegende Baufeld (WA 1) im Bebauungsplan als Dachform ein Satteldach festgesetzt. Ebenfalls um die umgebenden baulichen Strukturen aufzunehmen und den Straßenraum einzufassen, wird in diesem Baufeld die Firstrichtung straßenbegleitend festgesetzt.

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

Demnach sind Vorgärten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Dabei dürfen befestigte Flächen 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

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

Um das Mindestmaß einer einheitlichen Gestaltung, Dachform/-neigung im gesamten Neubaubereich sicher-zustellen, sind per Festsetzung baulich zusammenhängende Hauptbaukörper mit der gleichen Dachform,- neigung, der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit gleicher Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen. 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.

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 an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig sind. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

### **3. Hinweise**

#### **3.1. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen**

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI – Richtlinie 2719 –Schalldämmung von Fenstern– etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Verkehrslärm:

Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07/12 „Hatzper Straße / Am Brönngen“ in Essen-Haarzopf, TÜV NORD Systems, Essen, November 2013;

Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße „Am Brönngen“, TÜV NORD Systems, Essen, Dezember 2013;

Eingriffsermittlung:

Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013;

Artenschutz:

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013;

Boden:

Bodengutachten für die Außenanlage in der Hatzperschule, Chemisches u. Geowissenschaftliches Institut, Essen, Juli 1996;

Stellungnahme zur Bodenbeschaffenheit und Versickerungsmöglichkeit, Stadt Essen,  
Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013.

### 3.2. Städtische Satzungen

#### Baumschutz:

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318). Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes im Plangebiet, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung möglich. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

#### Spielplätze:

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

### 3.3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

### 3.4. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von privaten Erschließungsflächen, Dachflächen und Stellplätzen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

### 3.5. Einleitung von Grundwasser

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

### 3.6. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Für Aushubmassen und Materialien, die im Rahmen der Baureifmachung anfallen und nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzrechtes nicht an Ort und Stelle wieder eingebracht werden, sind folgende Vorgaben zu beachten:

Der bei Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub, Bauschutt, Asphaltaufruch u.ä. ist ordnungsgemäß und schadlos gem. §7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Soweit Abfälle als gefährlicher Abfall gem. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der anfallenden Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

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

### 3.7. 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. Der Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

### 3.8. Kampfmittel

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Verdachtspunkt für einen Bombenblindgänger. Daher hat vor Beginn der Erdarbeiten im Zuge der Baureifmachung eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche durch die Bezirksregierung – Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erfolgen.

Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion zwingend erforderlich.

### 3.9. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich (4 km Radius) um den Verkehrsflughafen Essen/Mülheim. Die luftrechtlich genehmigungspflichtige Höhe für Objekte (Bauwerke, Kräne, etc.) beginnt im Plangebiet bei 149,00 m über NHN.

Die Errichtung von Objekten, die über diese Höhe hinausragen sollen, bedarf auf Antrag gemäß §12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde.

## VIII. Städtebauliche Kenndaten

	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Plangebiet</b> <small>gesamt</small>	ca. 6643 m <sup>2</sup>
<b>Nettobauland</b> <small>gesamt</small>	ca. 5092 m <sup>2</sup>
<b>Erschließung</b> <small>gesamt</small>	ca. 1551 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	ca. 260 m <sup>2</sup>
ÖV mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	ca. 347 m <sup>2</sup>
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	ca. 944 m <sup>2</sup>

## 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

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen unterschiedlicher Lärmquellen, bedingt durch Verkehrslärm, ein.

Daher wurde im Rahmen des Baubebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erarbeitet (Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes „Hatzper Straße/ Am Brönngen“ in Essen-Haarzopf, Verf.: TÜV NORD Systems, Essen, November 2013).

Aufgabe der Untersuchung war es, die Geräuschemissionen durch Straßenverkehr auf der Hatzper Straße sowie die Geräuschemissionen durch eine evt. entstehende Tiefgaragenzufahrt für einen möglichen Geschosswohnungsbau zu ermitteln und zu beurteilen.

Ergänzend wurden die Geräuschemissionen und –immissionen durch den Anliegerverkehr auf der Straße Am Brönngen betrachtet (Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße „Am Brönngen“, Verf.: TÜV NORD Systems, Essen, Dezember 2013).

#### Verkehrslärm:

Die Hatzper Straße grenzt südlich, die Straße Am Brönngen östlich an das Plangebiet an. Die Wendeanlage der Straße Auf der Fuchskaul trifft im Norden auf die Plangebietsgrenze. Ansonsten wird das Plangebiet durch die Gärten der umgebenden Bebauung begrenzt. Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Lärmschutzgutachtens die zukünftige Lärmbelastung für alle relevanten Immissionsorte 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. Neben den Berechnungen für die Tages- (6 bis 22 Uhr) und die Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) wurde auch die jeweils lauteste Nachtstunde betrachtet. Zur Ermittlung der Verteilung des Fahrzeugaufkommens auf die Tages- und Nachtzeit sowie die lauteste Nachtstunde wurden von der Stadt Essen Angaben zum Verkehrsaufkommen vom April 2013 zur Verfügung gestellt.

An der unmittelbar der Hatzper Straße zugewandten Baugrenze des südlichsten Baufeldes wird der Orientierungswert tagsüber um 12 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A) überschritten, was zu Beurteilungspegeln von 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts führt. An der westlichen und östlichen Baugrenze betragen die Überschreitungen wegen der teilweisen Eigenabschirmung der Bebauung in Abhängigkeit vom Abstand zur Straße 5 dB(A) bis 8 dB(A) zur Tageszeit und 7dB(A) bis 10 dB(A) zur Nachtzeit.

An der nördlichen lärmabgewandten Seite werden in diesem südlichsten Baufeld durch die Gebäudeeigenabschirmung die Orientierungswerte eingehalten. Für den Außenwohnbereich wird der Anhaltswert von 62 dB(A) lediglich an der südlichen der Hatzper Straße zugewandten Baugrenze überschritten. Die aus verfassungsrechtlicher Sicht kritischen Werte für eine Wohnnutzung (absolute Schwelle der Zumutbarkeit) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch auch an der besonders kritischen, der Hatzper Straße zugewandten südlichen Baugrenze nicht überschritten. In Teilen dieses Baufeldes sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Im mittleren, weiter von der Hatzper Straße entfernten Baufeld treten, wenn die Bebauung unmittelbar an der Straße noch nicht realisiert ist, lediglich an der südlichen Baugrenze Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Diese betragen zur Tageszeit bis zu 3 dB(A) und zur Nachtzeit bis zu 5 dB(A), was zu Beurteilungspegeln von 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts führt. An den übrigen Baugrenzen werden die Orientierungswerte eingehalten. Auch der Anhaltswert von 62 dB(A) für Außenwohnbereiche wird an der südlichen Baugrenze eingehalten. Maßnahmen zum Schallschutz sind daher nur für die südliche Baugrenze des mittleren Baufeldes erforderlich.

Im noch weiter von der Straße entfernten nördlichen Baufeld kommt es insgesamt zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte und des Richtwertes für Außenwohnbereiche. Hier sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Die ergänzende Betrachtung der Geräuschemissionen und -immissionen durch den Anliegerverkehr auf der Straße Am Brönngen führen zu keinen relevanten Änderungen gegenüber den zuvor beschriebenen Ergebnissen der schalltechnischen Hauptuntersuchung.

#### Tiefgaragenzufahrt:

Im Hinblick auf die Geräuschemissionen durch Fahrbewegungen auf einer denkbaren Tiefgaragenzufahrt bei einer Bebauungsvariante mit Mehrgeschosswohnungsbau im mittleren Baufeld wurden 2 Immissionspunkte an der nächst gelegenen Fassade eines Wohnhauses Hatzper Straße 182 betrachtet und gemäß der Beurteilungspegel der TA-Lärm bestimmt. Danach werden die Immissionsrichtwerte für Anlagen zur Tages- und Nachtzeit an beiden Immissionspunkten eingehalten.

#### Fazit:

Das Gutachten weist somit nach, dass es unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung durch die Geräusche des Straßenverkehrs insbesondere durch die Hatzper Straße in einem großen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. An dem am meisten von Lärm betroffenen südlichen Baufeld unmittelbar an der Hatzper Straße kommt es dabei maximal zu Beurteilungspegeln von 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Zur Tageszeit wird der Orientierungswert erst in einem Abstand von 65 m, zur Nachtzeit erst in einem Abstand von 80 m, jeweils zum Rande des Plangebietes, eingehalten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm sind für Teile des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren konkret auf Basis der Angaben in der VDI-Richtlinie 2719 zu beschreiben und festzulegen sind. Auf das benachbarte Wohnumfeld gehen von der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.

Lärmbelastungen von dem 2,3 km entfernten Flughafen Essen/Mülheim werden als eher geringfügig eingestuft. Linien- sowie Charterflüge gibt es dort nicht.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

## **2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt u. Landschaft (einschl. Artenschutz)**

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz untersucht „Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)“, (Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013). 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 ist nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Verletzung durch die geplante Maßnahme, insbesondere die Fällung des Baumbestandes, die Rodung der übrigen Vegetationsflächen sowie den Abriss der Gebäude ausgeschlossen, wenn folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nicht in der Brutzeit stattfinden (1. März bis 30. September).

- Da ein Massenquartier von Fledermäusen (Zwergfledermaus) auf den nicht zugänglichen Dachböden nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist der Beginn der Abrissarbeiten auf den Zeitraum September bis Mai zu beschränken.
- Zwischen Abtrag der Dacheindeckung und Abriss des Dachstuhles müsste mindestens ein Tag liegen.

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, September 2013).

Insgesamt fallen 17 Bäume unter die Baumschutzsatzung, sind im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung nicht zu erhalten und nach Maßgabe der Baumschutzsatzung im Plangebiet 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**

Die Aussagen eines Bodengutachtens (Dr. Meuser, Juli 1996) wurden in einer Untersuchung der derzeitigen Situation (Stellungnahme, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013) abgeglichen. Dabei wurden keine relevanten Abweichungen festgestellt. Auf der Fläche des Plangebietes steht außerhalb des teerstämmigen Asphaltbereiches der Schulhoffläche ein humoser Oberboden in 20/80 cm Stärke über geogenem Löß an. Ein Anschüttungscharakter konnte nahezu in keiner der untersuchten Flächen festgestellt werden. Lediglich im obersten Horizont der Rabatte 1 ist ein PAK-Wert (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) von 14,3 mg/kg ermittelt worden. Der dazu gehörige Benzo(a)pyren-Wert beträgt 1,3 mg/kg. Bei einer Neunutzung als Kita-Fläche sind diese Bereiche aufzunehmen und es ist Boden aufzutragen, der den aktuellen Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung entspricht.

Die vorhandene Asphaltdecke des Schulhofes ist PAK-haltig (1.017 mg/kg). Der Unterbau, der bis in eine Tiefe von 30 cm bis 50 cm reicht, ist ebenfalls PAK-haltig (307 mg/kg). Unter dieser Tragschicht beginnt der geogene Lößlehm.

Die belasteten Schichten sind im Rahmen der Baureifmachung unter Begleitung der zuständigen Fachdienststellen (UAWB und Umweltamt) sorgfältig aufzunehmen und zu entsorgen. Hier muss darauf geachtet werden, dass das Gelände frei von Schadstoffen bleibt und keinesfalls Schadstoffe in bisher nicht belastete Schichten gelangen. Der anfallende schadstofffreie Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten.

Hinsichtlich der Abbruchmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren detaillierte Vorgaben im Rahmen der abfallrechtlichen Stellungnahmen abgegeben.

Insgesamt ist die Bodenbelastung als geringfügig einzustufen.

Das im Innenbereich liegende Plangebiet ist mit Gebäuden bestanden und wurde als Schulgrundstück genutzt. Naturnahe Böden sind daher nicht mehr vorhanden.

Der durch die Umsetzung der Neuplanung entstehende Versiegelungsgrad erhöht sich voraussichtlich geringfügig im Vergleich zur Vornutzung. Die Planung führt insofern zwar teilweise zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, dieser Verlust kann jedoch weitgehend ausgeglichen werden, da im Vergleich zu den vormals mit Gebäuden und Schulhofflächen versiegelten Flächen, die Planung und Anlage der gärtnerisch gestalteten

Freiflächen gegenübersteht. 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**

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

Nach Aussage der im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durchgeführten Versickerungsversuche (Prüfung der Versickerungsmöglichkeit, Hatzper Str. 186, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013) 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 den städtischen Mischwasserkanal in der Hatzper Straße einzuleiten. Insgesamt führt die voraussichtlich etwas höhere Versiegelung zu einer geringfügigen Einschränkung der Grundwasserneubildung. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes lassen sich nicht ableiten.

#### **5. Schutzgut Luft**

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens 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.

#### **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 Haarzopf werden zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Kfz-Verkehr geringer ausfallen, als bei einer Flächenentwicklung im Außenbereich. Mit der Planung geht eine leichte Erhöhung des Versiegelungsgrades einher. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes im Kontext mit den Festsetzungen zur Begrünung ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich die zurzeit bestehende günstige lokalklimatische Ausprägung verschlechtert.

Die städtebauliche Planung und die damit einher gehende Möglichkeit einer Südausrichtung der Gebäude im Planbereich wirken sich unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz positiv auf das Schutzgut aus.

Durch die bestehenden und auch künftigen gesetzlichen technischen Anforderungen (EnEV, EEWärmeG) an den Gebäudeneubau wird den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen Rechnung getragen.

#### **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 und besondere Wohnformen wie z.B. „Mehrgenerationenwohnen“ oder seniorengerechtes Wohnen

Für das ehemalige Schulgrundstück werden eine Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte als sinnvolle Folgenutzung angestrebt.

Es wurden zwei städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen. Angesichts des demographischen Wandels gewinnt der Wunsch nach neuen Formen des Zusammenlebens immer mehr an Bedeutung. In einer Entwurfsvariante ist daher im inneren Planbereich Geschosswohnungsbau geplant, um dem Bedarf neuer Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen oder auch seniorengerechtem Wohnen Rechnung zu tragen, in der anderen Variante ist in dem innen liegenden Planbereich optional auch eine Einfamilienhausbebauung möglich. Der Bebauungsplan wurde so entwickelt, dass die Festsetzungen je nach Nachfrage und Bedarf die Umsetzung beider Entwurfsvarianten ermöglichen und durchaus auch andere städtebauliche und architektonische Konzepte zulassen.

Mit der in Rede stehenden Planung eines Wohnquartiers, welches eine Bandbreite an Wohnformen von Ein/Zweifamilienhausbebauung bis hin zu Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Nutzungsformen ermöglicht, wird somit ein Beitrag zur Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung geleistet. Im Weiteren trägt die geplante Maßnahme grundsätzlich zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur und des Stadtteilzentrums Haarzopfs bei.

Die Bebauung fügt sich insgesamt gut in die heterogenen Umgebungsstrukturen ein und berücksichtigt durch seine Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung eines Satteldaches mit Firstrichtung parallel zur Hatzper Straße, eine an die städtebaulichen Strukturen angepasste bauliche Entwicklung und daher die Belange der Wohnnachbarschaft in hinreichendem Maße.

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 CO<sub>2</sub>-Emissionsausstoß zu verringern und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

## **XI. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im alleinigen Eigentum der Stadt.

## **XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der seit dem 03.05.10 wirksame Regionale Flächennutzungsplan enthält für den Planbereich die regionalplanerische Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und die flächennutzungsplanerische Darstellung „Wohnbaufläche“. Daher ist die geplante Maßnahme aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelbar.

### **XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 07/12 „Hatzper Straße / Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 19/68 „Tommesweg“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hatzper Straße / Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ betreffen.

Dies gilt auch dann und insoweit, als der Bebauungsplan „Hatzper Straße / Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ seine Rechtskraft verlieren würde.

## **XIV. Kosten und Finanzierung**

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

Der Bebauungsplan weist mit Ausnahme des nicht beitragsfähigen Fuß- und Radweges, keine neuen Erschließungsstraßen aus. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über private Stichstraßen. Die nach Einheitssätzen kalkulierten Herstellungskosten der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung betragen rd. 25.000,-€.

Das Anlegen der 5 Stellplätze an der Hatzper Straße zum kurzzeitigen Parken/Halten für die Nutzer der Kindertagesstätte (Ein- und Ausladen der Kinder) löst keine Beitragspflicht von Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) aus.

Mit der Umsetzung der Planung entstehen weitere Kosten für den Abriss der aufstehenden Gebäude 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

## **Bebauungsplan Nr. 07/12 „Hatzper Straße / Am Brönngen (ehem. Grundschule)“**

Stadtbezirk: III  
Stadtteil: Haarzopf

### **Begründung\***

vom: 26.11.2014

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT  
ESSEN**

**Inhalt:**

<b>I.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	7
<b>III.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
2.	Bebauungspläne	9
<b>V.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>10</b>
1.	Städtebauliche Situation	10
2.	Verkehr	10
3.	Entwässerung	11
4.	Soziale Infrastruktur	11
5.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
6.	Boden und Wasser	11
7.	Klima und Lufthygiene	12
8.	Bergbau	12
9.	Immissionen	12
9.1.	Lärm	12
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
1.	Variantenuntersuchung	13
2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	14
2.1.	Kompaktheit der Bebauung	15
2.2.	Solarenergiegewinnung	15
2.3.	Energieversorgung	16
2.4.	Klimafolgenanpassung	16
3.	Auswirkungen der Planung	17
3.1.	Vorhandene Nutzungen	17

3.2.	Verkehr	18
<b>VII.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>19</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	19
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	19
1.3.	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baul. Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	20
1.4.	Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	20
1.5.	Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)	20
1.6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	21
1.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	21
1.8.	Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern, sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	21
1.9.	Vorkehrungen z. Schutz v. schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)	22
<b>2.</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen</b>	<b>24</b>
2.1.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	24
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>25</b>
3.1.	Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen	25
3.2.	Städtische Satzungen	26
3.3.	Umgang mit Bodendenkmälern	26
3.4.	Umgang mit Niederschlagswasser	26
3.5.	Einleitung von Grundwasser	26
3.6.	Umgang mit anfallendem Bodenaushub	26
3.7.	Umgang mit dem Oberboden	26
3.8.	Kampfmittel	27
3.9.	Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	27
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>28</b>
<b>IX.</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>29</b>
<b>1.</b>	<b>Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung</b>	<b>29</b>
<b>2.</b>	<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt u. Landschaft (einschl. Artenschutz)</b>	<b>30</b>
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	<b>31</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Schutzgut Luft</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>32</b>
<b>X.</b>	<b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>33</b>
<b>XI.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>34</b>
<b>XII.</b>	<b>Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)</b>	<b>35</b>

<b>XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>36</b>
<b>XIV. Kosten und Finanzierung</b>	<b>37</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet „Hatzper Straße/Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ liegt im Stadtbezirk III, Stadtteil Essen- Haarzopf ca. 300 m südöstlich der „Neuen Mitte“, dem Stadtteilzentrum von Haarzopf. Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen Hatzper Straße und Am Brönngen und umfasst das Grundstück Hatzper Straße Nr. 186 (Gemarkung Haarzopf, Flur 4, Flurstücke 759 und 156), das derzeit noch mit dem Schulgebäude der städtischen Gemeinschaftsgrundschule Haarzopf bebaut ist.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Wendeanlage der Stichstraße Auf der Fuchskaul sowie die südliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Auf der Fuchskaul 19;
- im Osten durch die Straße Am Brönngen, durch die westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Straße Am Brönngen 56, die westliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Tommesweg 3, sowie die nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser an der Hatzper Straße Nr. 178-182;
- im Süden durch die Hatzper Straße;
- und im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude an der Hatzper Straße 188 sowie der Wohnbebauung auf der Fuchskaul 19a.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.



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

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Im Stadtteil Haarzopf sollte der Grundschulstandort an der Hatzper Straße wegen eines hohen Sanierungsaufwandes aufgegeben werden und der Schulbetrieb gemeinsam mit den Schülern der Grundschule Raadter Straße am Standort der neu erbauten Grundschule Haarzopf (Haus des Lernens) an der Raadter Straße zusammengelegt werden.

Nach Umzug zur Raadter Straße und Freistellung der Schulgebäude an der Hatzper Straße im Sommer 2014, war der Abriss der Schulgebäude an der Hatzper Straße geplant. In Folge konnte für diesen Standort eine anderweitige Nutzung geplant werden.

Die Fläche wurde deswegen in der Flächenkonferenz -verwaltungsinterne Koordinierungsgruppe für vakante Infrastruktureinrichtungen- eingebracht. Im Rahmen der Flächenkonferenz wurden folgende Empfehlungen formuliert:

Das Plangebiet zeigt sich durch die unmittelbare Nähe zur „Neuen Mitte Haarzopf“ mit Ansiedlungen von Ärzten, Läden des tägl. Bedarfs etc. als Wohnstandort sehr geeignet. Das Plangebiet Rottmannshof der ehemaligen Stadtgärtnerei hat sich einer großen Nachfrage erfreut und konnte schnell vermarktet werden. Dennoch besteht in Haarzopf weiterhin eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie nach seniorengerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Zudem besteht eine besondere Nachfrage nach den Nutzungsmöglichkeiten für Projekte besonderer Wohnformen, wie das Mehrgenerationenwohnen. Daher sieht die Planung in dem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld als Folgenutzung eine ansprechende Wohnbebauung im Innenbereich, denkbar für die zuvor beschriebenen Nutzungsmöglichkeiten und einen zweigeschossigen Baukörper entlang der Hatzper Straße, vor, der sowohl eine Kindertagesstätte aufnehmen oder auch als Mehrfamilienhaus dienen könnte.

Ein dringender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen wird für diesen Stadtteil attestiert und dieser Standort für eine Kita befürwortet. Bisher hatte ein Kind vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt Anspruch auf den Besuch einer Tageseinrichtung. Seit dem 01.08.2013 haben Kinder schon ab Vollendung des ersten Lebensjahres bis zum dritten Lebensjahr einen Rechtsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 SGB VIII (Sozialgesetzbuch) auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege. Das derzeitige Angebot an Kinderbetreuungsplätzen in Essen ist trotz der Ausbaubemühungen der letzten Jahre und einer einhergehenden Steigerung der Versorgungsquoten für alle Altersgruppen in den kommenden Jahren nicht ausreichend.

Für Haarzopf zeigt sich ein wachsender Bedarf an Kitaplätzen ausgelöst u.a. durch viele Neubaugebiete ab. Außerdem deckt der Stadtteil Haarzopf den Bedarf des Nachbarstadtteils Fulerum mit ab, der nur eine Kita hat und über keine weiteren Ausbaumöglichkeiten verfügt. Daher wird auch für den Stadtteil Haarzopf das Platzangebot trotz einer neuen Kindertagesstätte an der Raadter Straße weiterhin nicht ausreichend sein. Um dem Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz nachkommen zu können, ist der Bau einer Kita an der Hatzper Straße zwingend notwendig.

Unterstützt wird mit der Planung das Ziel der Innenentwicklung, d.h. der Entwicklung ortskernnaher Flächen bzw. der Arrondierung bereits bestehender Siedlungsräume. Eine Grundstücksentwicklung zu Wohnbauland wird als Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Infrastrukturen des Stadtteilzentrums Haarzopfs gesehen. Eine wohnbauliche Nutzung entspricht den Darstellungen des RFNP und steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt.

Für das Plangebiet besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 19/68 "Tommesweg" mit der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule)“. Danach ist eine Wohnbebauung auf der Fläche nicht möglich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur

Umsetzung der städtebaulichen Planung im Sinne eines Wohngebietes zu schaffen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

## **2. Entwicklungsziele**

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

- Nutzung des städtischen Schulgrundstückes zu Wohnbauzwecken im Sinne der Nachverdichtung;
- Präferenz einer familiengerechten Wohnbebauung als umfeldverträgliche Folgenutzung;
- Entwicklung von Eigenheimen mit marktgerecht geschnittenen Grundstücken und/oder Geschosswohnungsbau;
- Seniorengerechte Wohnungen bzw. Projekte besonderer Wohnformen wie z.B. „Mehrgenerationenwohnen“;
- Kitastandort;
- Erschließung des Gebietes sowohl über die Straße „Am Brönngen“ als auch über die „Hatzper Straße“;
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung;
- Stärkung des Stadtteils durch neue Einwohner.

### III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung des Grundschulstandortes 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 Natura 2000 -Gebieten vor.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren wird 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 wurde die Planung ausgestellt, Ort und Zeitraum der Ausstellung wurden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde 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) enthält für den betreffenden Geltungsbereich die regionalplanerische Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und die flächennutzungsplanerische Darstellung „Wohnbauflächen“.

Bezogen auf die vorgesehene Nutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um die Nachnutzung einer für den Gemeinbedarf genutzten Fläche, die zukünftig in der Form nicht mehr genutzt wird und damit um eine klassische Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

### **2. Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 19/68 „Tommesweg“ mit Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule)“ für den Planbereich. Die mit der Planung bezweckten baulichen Maßnahmen sind mit dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Hatzper Straße im Essener Stadtteil Haarzopf. Der Stadtteil breitet sich von der zentralen Kreuzung Erbach in vier Richtungen, entlang der Hatzper Straße (Westen und Osten), der Humboldtstraße bzw. neuen Fulerumer Straße (Norden) und Raadter Straße (Süden), aus. Um die zentrale Kreuzung und entlang der Humboldt- und Hatzper Straße finden sich einzelne kleine Geschäfte, eine Apotheke, Restaurants etc.. Im Jahre 2008 entstand zur Abrundung des Versorgungsangebotes in zentraler Lage inmitten des Stadtteils Haarzopfs zwischen Hatzper Straße, Kirschbaumsweg, Humboldtstraße und Fulerumer Straße die „Neue Mitte Haarzopf“. Es handelt sich dabei um eine kompakte Blockbebauung mit einer halböffentlichen Platzfläche als Aufenthaltsfläche. Angesiedelt sind hier, neben den für ein Stadtteilzentrum typischen Ladeneinheiten für den täglichen Bedarf und weiteren kleinteiligen Shops, auch gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen, eine Sparkasse etc.. Auf der Platzfläche kann optional der Haarzopfer Wochenmarkt abgehalten werden. Das „Rhein-Ruhr-Zentrum“ am Humboldttring mit 5000 überdachten kostenfreien Parkmöglichkeiten liegt ca. 2,7 km und ca. 5 Fahrminuten entfernt und ist über die Humboldtstraße zu erreichen. Der Stadtteil besteht ansonsten hauptsächlich aus Wohnbebauung sowie Grün-, Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Schon 1667 wurde eine Schule an der Stelle gebaut, wo heute noch die Gemeinschaftsgrundschule an der Raadter Straße, vormals Schule am Steinbachgrund, steht. Im Stadtteil Haarzopf gab es bislang zwei Grundschulen: die Gemeinschaftsgrundschule an der Raadter Straße, sowie die in Rede stehende katholische Grundschule an der Hatzper Straße.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld des Planbereiches weist vornehmlich Wohnbebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung auf. Südlich des Plangebietes gelegen befindet sich entlang der Hatzper Straße eine weitgehend geschlossene zweigeschossige Gebäudezeile zzgl. ausgebautem Dachgeschoss in Form von Siedlungshäusern und Geschosswohnungsbau. Die Dachform der benachbarten Gebäude sowie die Bebauung entlang der Hatzper Straße wird von Satteldächern geprägt. Vereinzelt finden sich in der Umgebung des Plangebietes auch Gebäude mit Flachdächern.

Der Planbereich ist derzeit noch mit den Schulgebäuden bestanden und wurde als Schulstandort genutzt. Ein Großteil der Fläche ist als Hoffläche asphaltiert oder als Spielwiese angelegt. In den Randbereichen insbesondere zur Hatzper Straße und zum nördlich angrenzenden Fußweg finden sich abschirmende Bäume und Buschwerk. An das Grundstück grenzen überwiegend private Gartenbereiche der umliegenden Wohnhäuser an. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Hatzper Straße.

Das Gelände fällt von der östlichen Plangebietsgrenze zum größten Teil in Form einer Böschung Richtung Westen um ca. 1 Meter ab. Teilweise zeigen sich die topographischen Bewegungen auch durch ein westlich leicht abfallendes Gelände.

### 2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist durch diverse Buslinien (136, 147, 194, 145) mit Haltestellen in kurzer fußläufiger Entfernung (von ca. 160m - 800m) an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinie 145 führt vom Flughafen Mülheim über Haarzopf zum Essener Hauptbahnhof und Zentrum. Richtung Mülheim Zentrum und Gelsenkirchen Hauptbahnhof bestehen die Busanbindungen (Linie 194 und 147) ebenfalls in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Brönngen und im weiteren Verlauf über die Hatzper Straße. In ca. 800 m Entfernung verläuft die A52 mit

ihren innerstädtischen Abfahrten in die naheliegenden Essener Stadtteile. Überregional führt die A52 in Richtung A40 sowie Richtung Breitscheider Kreuz.

### **3. Entwässerung**

Das Verfahrensgebiet liegt im Bereich des Generalentwässerungsplans (GEP) „Borbecker Mühlenbach Oberlauf“ vom 05.05.2000. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird derzeit über die Mischwasserkanalisation in der Hatzper Straße der Kläranlage der Emschergenossenschaft in Dinslaken zur Behandlung zugeführt. Die gesamte Verfahrensfläche ist mit der Nutzung als Grundschule im Generalentwässerungsplan enthalten. Für die geplante Maßnahme wird das künftige Schmutzwasser sowie das von den befestigten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wie bisher der vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Hatzper Straße zugeführt. Da das Plangebiet nicht erstmalig bebaut wird, kommt hier der § 51a LWG NW nicht zum Tragen.

Es wurden Untersuchungen zum Baugrund und der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorgenommen (Prüfung der Versickerungsmöglichkeit, Hatzper Str. 186, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013). Nach Aussage der im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durchgeführten Versickerungsversuche ermöglichen die vorhandenen Wasser stauenden Bodenstrukturen keine Versickerung des Niederschlagswassers. Ein ortsnahes Gewässer steht nicht zur Verfügung, insofern ist eine derartige Ableitung nicht möglich.

### **4. Soziale Infrastruktur**

In Haarzopf befinden sich verschiedene Kindergärten. Im näheren Umkreis des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m liegt der kath. Kindergarten am Tommesweg. Der Grundschulstandort an der Raadter Straße, wo zukünftig auch 75 Kindertagesstättenplätze entstehen werden, befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 900 m. Weiterführende Schulen befinden sich gut erreichbar in den benachbarten Ortslagen Mülheim-Heißen (Gymnasium), sowie in den Ortsteilen Bredeney (Gymnasium) und Stadtwald (Gesamtschule, Realschule). Sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind überaus vielfältig in Haarzopf fußläufig erreichbar vorhanden.

### **5. Natur, Landschaft und Artenschutz**

Zur Prüfung, ob trotz der aktiven Nutzung des Planbereiches als Schulgelände mit Gebäuden und Außenanlagen planungsrelevante Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. (Artenschutzprüfung: Bebauungsplan-Verfahren „Hatzper Str./Am Brönngen (ehem. Grundschule)“, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, September 2013). 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).

Auch der geschützte Gehölzbestand wurde erfasst (Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013). 17 Bäume auf dem Schulgrundstück unterliegen demnach der Baumschutzsatzung, vornehmlich in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Planungsraumes und sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

### **6. Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Die Aussagen eines Bodengutachtens (Dr. Meuser, Juli 1996) wurden in einer Untersuchung der derzeitigen Situation (Stellungnahme, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013) abgeglichen. Dabei wurden keine relevanten Abweichungen festgestellt.

Auf der Fläche des Plangebietes steht, außerhalb des teerstämmigen Asphaltbereiches der Schulhoffläche, ein humoser Oberboden in 20/80 cm Stärke über geogenem Löß an. Ein Anschüttungscharakter konnte nahezu in keiner der untersuchten Flächen festgestellt werden. Lediglich im obersten Horizont der Rabatte 1 ist ein PAK-Wert (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) von 14,3 mg/kg ermittelt worden. Der dazu gehörige Benzo(a)pyren-Wert beträgt 1,3 mg/kg. Da dieser Bereich zum Untersuchungszeitpunkt (1996) eine Vegetation aufwies und auch jetzt noch aufweist, war ein Direktkontakt nicht vorhanden und die damalige Situation konnte toleriert werden.

Die vorhandene Asphaltdecke des Schulhofes ist PAK-haltig (1.017 mg/kg). Der Unterbau, der bis in eine Tiefe von 30 cm bis 50 cm reicht, ist ebenfalls PAK-haltig (307 mg/kg). Unter dieser Tragschicht beginnt der geogene Lößlehm.

Das belastete Material ist im Rahmen der Baureifmachung unter Begleitung der zuständigen Fachdienststellen (UAWB und Umweltamt) sorgsam rückzubauen und zu entsorgen. (s. Kapitel IX. Umweltauswirkungen)

Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **7. Klima und Lufthygiene**

Das Verfahrensgebiet liegt in der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Verkehrsverbot ausgenommen sind. Das Verfahrensgebiet selbst und die das Verfahrensgebiet begrenzenden Straßen sind bislang in Bezug auf Kfz-bedingte Luftschadstoffe unauffällig.

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

## **8. Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Catharina“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenstein“. Da im Bereich der Maßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist, ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zurechnen.

## **9. Immissionen**

### **9.1. Lärm**

Auf Grund der heutigen Verkehrsfrequenzen durch MIV und ÖPNV auf der südlich angrenzenden Hatzperstraße wurde im Rahmen des Verfahrens eine detaillierte lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms durchgeführt. (Geräuschemissionen und –Immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bauungsplanes Nr. 07/12 „ Hatzper Straße / Am Brönngen“ in Essen-Harzopf, Essen, Verf.: TÜV-NORD, Essen, November 2013). Zusätzlich wurden die Geräuschimmissionen der mit Erschließung über die Hatzper Straße geplanten Tiefgaragenanlage überprüft. Auch die angrenzende Straße Am Brönngen wurde in einer ergänzenden Untersuchung einer näheren Betrachtung unterzogen (Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße „Am Brönngen“, Verf.: TÜV-NORD Systems, Essen, Dezember 2013). Danach steht der angestrebten Folgenutzung einer Wohnbebauung sowie einer Kita nichts entgegen.

Weitere Lärmimmissionen aus der Nachbarschaft, z. B. durch Gewerbe oder Freizeitnutzungen, sind nicht bekannt. Lärmbelastungen von dem 2,3 km entfernten Flughafen Essen/Mülheim werden als eher geringfügig eingestuft. Linien- sowie Charterflüge gibt es dort nicht. (s. Kapitel VII. Planinhalt und IX. Umweltauswirkungen)

## VI. Städtebauliches Konzept

### 1. Variantenuntersuchung

Für die bis vor kurzem noch als Schulstandort genutzte Fläche wird eine Neubebauung zu Wohnnutzungszwecken im Sinne einer Innenverdichtung angestrebt. Da für den Stadtteil ein Bedarf an Kitaplätzen attestiert wird, ist in dem Plangebiet auch ein Kitastandort geplant. Zudem wird durch die Planung eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, insbesondere seniorengerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau, auch nutzbar für Projekte besonderer Wohnformen wie z.B. „Mehrgenerationenwohnen“ berücksichtigt werden. Dabei finden Erkenntnisse und Rahmendaten sowie Bedarfszahlen aus vielfachen Gesprächen zwischen der Stadt und mehreren an einem Mehrgenerationenwohnprojekt interessierten Initiativen Berücksichtigung.

Es wurden 2 städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die als Grundlage für den Bebauungsplan dienen. Aufgrund der Ergebnisse der Bürgerinformation und der in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen und der Gesprächsergebnisse wurde der Bebauungsplan so konzipiert, dass die Umsetzung beider Entwurfsvarianten grundsätzlich möglich ist.

Beide Entwurfsvarianten sehen straßenbegleitend zur Hatzper Straße einen II-geschossigen Baukörper vor, der als Kindertagesstätte genutzt werden soll, aber optional auch als Mehrgeschosswohnungsbau für unterschiedliche Wohnzwecke, wie z.B. Mehrgenerationenwohnprojekte oder auch seniorengerechtes Wohnen dienen kann. Die Gesamtfläche für die Kitanutzung beträgt ca. 1740 m<sup>2</sup>, die Grundfläche des Baukörpers ca. 438 m<sup>2</sup> mit einer verbleibenden Außenfläche von ca. 1302 m<sup>2</sup>, sodass bei der geplanten II-geschossigen Bauweise der Platzbedarf für eine 4-gruppige Einrichtung gewährleistet ist. Damit sich der II-geschossige Baukörper der geplanten Kindertagesstätte gut in das städtebauliche Umfeld einfügt, das straßenbegleitend zur Hatzper Straße fast ausschließlich von Satteldächern geprägt ist, sieht die Planung als Dachform explizit ein Satteldach vor. Im Zufahrtsbereich der Kita ist die Möglichkeit für eine Stellplatzanlage gegeben. Um an der Hatzper Straße kurzzeitiges Parken zum Ein- und Aussteigen der Kinder zu ermöglichen, ist unmittelbar vor der Kita eine eingerückte Haltebucht geplant.

Ebenfalls in beiden Entwürfen identisch ist ein Ein-/Zweifamilienhaus im nördlichen Planbereich geplant, mit einer Erschließung, die über eine kleine private Zufahrt von der Straße Auf der Fuchskaul angedacht ist. Bei Realisierung zweier Doppelhaushälften verfügen beide Hälften im seitlichen Grenzabstand über genügend Raum für eine Garage nebst zusätzlicher Abstellmöglichkeit vor der Garage.

Der innere Planbereich wird sowohl über die Straße am Brönngen (Anlieferung, Kurzparker etc.) als auch über die Hatzper Straße mit einer Tiefgaragenzufahrt (im Falle von Mehrgeschosswohnungsbau) angedient. Eine Signalisierung an der Einmündung der Straße Am Brönngen zur Hatzper Straße ermöglicht den reibungslosen Links- und Rechtsabfluss der Verkehre auf der Hatzper Straße. In beiden Entwürfen bindet eine Wegeverbindung den Planbereich und auch das nördlich an den Planungsraum angrenzende Wohngebiet direkt an die Hatzper Straße und im weiteren an die Mitte von Haarzopf mit ihren vielfältigen Versorgungsstrukturen an. Die Müllentsorgung ist über eine gemeinschaftliche Müllsammelstelle für die Mülltonnen an den Tagen der Entleerung, zugänglich von der Straße Am Brönngen aus, geplant.

Was die bisherigen Entwurfsvarianten maßgeblich unterscheidet ist, dass in Entwurf 1 im inneren Bereich des Plangebietes II-geschossiger Geschosswohnungsbau, denkbar für besondere Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnprojekte oder auch seniorengerechtes Wohnen, geplant ist.

Die Erschließung für die Mehrfamilienhäuser im inneren Planbereich ist über die Straße Am Brönngen, allerdings eingeschränkt nur für Anlieferung, Versorgung etc. geplant. Um die, durch die geplante Bebauung entstehenden Mehrverkehre gleichmäßig auf die anliegenden Straßen zu verteilen, wird für den Stellplatzbedarf des evt. entstehenden Geschosswohnungsbaus eine Tiefgarage, mit Zufahrt von der Hatzper Straße aus, geplant. In den privaten Erschließungsflächen des Plangebietes sieht dieser Entwurf für die Mehrfamilienhäuser 7 Besucherstellplätze vor.

In Entwurf 2 hingegen können im inneren Planbereich ca. sieben Ein-/Zweifamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken entstehen. Die Grundstücksgrößen können durchschnittlich 500 m<sup>2</sup> betragen. Alle Ein-/Zweifamilienhäuser sind südlich mit leichter Abweichung Richtung Westen ausgerichtet, sodass eine Besonnung der Gebäude und Außenbereiche weitestgehend von Vormittag bis Nachmittag gewährleistet ist. Erschlossen wird auch in diesem Entwurf der innere Planbereich, von der Straße Am Brönngen ausgehend, über eine private Stichstraße. Jedes Ein-/Zweifamilienhaus verfügt über eine eigene Garage mit integriertem Abstellraum sowie über eine zusätzliche Pkw Abstellmöglichkeit vor der Garage. Im Bereich der Einmündung der Erschließung zum Plangebiet sind 2 Besucherstellplätze vorgesehen. Insgesamt sieht der Entwurf ca. 7- max. 10 Wohneinheiten vor. 10 Wohneinheiten können nur dann entstehen, wenn die geplanten freistehenden, als Einfamilienhäuser angedachten Gebäude mit Einliegerwohnung gebaut werden, was erfahrungsgemäß nur in 10% der Fälle in Anspruch genommen wird. Die geplanten Doppelhaushälften lassen, aufgrund ihrer Abmessungen, kaum Spielraum für Einliegerwohnungen.

Die entwässerungstechnische Erschließung für das Plangebiet ist als öffentlicher Kanal im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Hatzper Straße geplant.

## **2. 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 nun mehr Bestandteil der „Dachmarke“ Klimawerkstatt Essen.

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

Mittels des Leitfadens sind städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne im Rahmen der Verfahrensaufstellung hinsichtlich der Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz zu

überprüfen und zu bewerten. Insbesondere ist zu prüfen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

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

## 2.1. 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 CO<sub>2</sub> 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 Hatzper Straße mit Abmessungen von ca. 36m x 12m geplant sind, liegen hier günstige energetische Verhältnisse vor. Auch das im mittleren Planbereich vorgesehene Baufeld kann je nach Umsetzung z.B. im Falle von Geschosswohnungsbau denkbar für

„Mehrgenerationenwohnen“, seniorengerechtem Wohnen oder, wie in Entwurf 1 geplant, mit einer evt. Gebäudelänge von ca. 27m sowie 2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss als günstig für den Energiebedarf des Gebäudes bezeichnet werden.

Für möglicherweise entstehende 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. Daher ist das geplante Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschoss und Gebäudeabmessungen von 14m x 10m sowie eine optional mögliche Einfamilienhausbebauung mit Einzelhäusern von 10m x 10m unter Energie Effizienzpunkten als gut zu bewerten.

## 2.2. 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 CO<sub>2</sub>-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.

Da die Solarfassade nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen sollte, liegt die Ausrichtung aller, im Rahmen der städtebaulichen Entwürfe möglichen Baukörper mit 22° unter der tolerierbaren Abweichung von 30° und erlaubt somit eine gute passive Solarenergiegewinnung. Somit können Wärmegewinne aus der Sonnenstrahlung direkt zur Gebäudeheizung genutzt werden.

Wie o.g. kann auch die gegenseitige Verschattung durch Nachbargebäude zu einer deutlichen Reduzierung der Solargewinne führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude, der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten beiden städtebaulichen Varianten ist nicht gegeben, da die empfohlenen Abstände für das A/H-Verhältnis (Abstand Schatten werfenden Kante zur Solarfassade) von 2,7 und bei Einzelhäusern 2,4 nicht unterschritten werden.

### 2.3. 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Bei einer klimafreundlichen Energieversorgung spielt insbesondere die Art des eingesetzten Energieträgers, die Art der Energieherstellung (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, insb. Blockheizkraftwerk) und die Energiebereitstellung (zentral oder dezentral) eine wesentliche Rolle. Nähere Aussagen zur Energieversorgung können zu diesem Planungsstand nicht gemacht werden, da keine konkreten Planungsabsichten bekannt sind.

### 2.4. Klimafolgenanpassung

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

Hitzebelastung:

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

Extremniederschläge:

- Nicht bauliche Nutzung
- Versickerung Niederschlagswasser
- Regenrückhaltebecken

Fazit:

Beide städtebauliche Entwürfe, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurden, sind im Hinblick auf die Südausrichtung der Gebäude bzw. der Solarfassaden und somit die passive Energiebilanz als gut zu bezeichnen. Der möglicherweise entstehende Mehrgeschosswohnungsbau bietet mit seinen Abmessungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern als Entwurfsvariante ein besonders günstiges A/V-Verhältnis, insofern ist der Geschosswohnungsbau als geringfügig effizienter einzustufen. Grundsätzlich erfüllen jedoch beide Entwurfskonzepte, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, alle energetischen Kriterien des Leitfadens und bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung passiver und aktiver Solarenergie.

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

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 CO<sub>2</sub> 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, wird mit der EnEV 2014, die am 1. Mai 2014 in Kraft tritt, 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 CO<sup>2</sup>-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.

### **3. Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraumangebot, insbesondere auch für die besonderen Nutzungen seniorengerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen im Einzugsbereich des Stadtteils Haarzopf geleistet. Die Planung einer Kindertagesstätte entspricht dem für den Stadtteil attestierten Bedarf an Kitaplätzen. Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) (siehe Planinhalte) im Bebauungsplan sind neben der geplanten Kindertagesstätte Wohnformen wie z.B. seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnprojekte, aber auch die Ansiedlung von Mehrfamilien- bzw. Ein-/Zweifamilienhäusern möglich.

Dem Bebauungsplan liegt eine von städtebaulich legitimen Zielen getragene positive Planungskonzeption zugrunde und ist an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet.

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

Darüber hinaus sind mit der Planung nachstehende Auswirkungen verbunden:

Die Auswirkungen eines Wohngebietes sind je nach o.g. Wohnform tendenziell ähnlich zu bewerten, sind jedoch unabhängig von der Wohnform voraussichtlich mit einem geringen entstehenden Verkehrsaufkommen verbunden.

Sollte die geplante Kindertagesstätte unmittelbar an der Hatzper Straße nicht umgesetzt werden, ist im Falle eines Mehrfamilienhauses, das dann entstehen könnte, mit vergleichbaren verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen.

#### **3.1. Vorhandene Nutzungen**

Aufgrund der Zusammenlegung der beiden Grundschulen im Stadtteil, -die an der Raadter Straße und an der Hatzper Straße- am Standort der neu erbauten Grundschule Haarzopf (Haus des Lernens) an der Raadter Straße, besteht kein Bedarf mehr den Schulstandort an der Hatzper Straße zu erhalten. Wegen des hohen Sanierungsbedarfes für das Gebäude der ehem. Grundschule an der Hatzper Straße war zunächst keine Folgenutzung angedacht und die Schulgebäude sollten abgerissen werden. Zwischenzeitlich wird, bis voraussichtlich 2015, der Standort zur Unterbringung von Asylbewerbern genutzt. In Folge kann dann das Plangebiet der Baureifmachung zugeführt werden.

Wegen sinkender Schülerzahlen kann der Bedarf für eine Grundschule voll und ganz durch die neue Schule des Lernens an der Raadter Straße gedeckt werden. Besondere Härten ergeben sich nicht.

### 3.2. Verkehr

Es ist geplant die verkehrliche Erschließung aufzuteilen. So wird das im Norden des Planbereiches geplante Ein- /Zweifamilienhaus über die Straße An der Fuchskaul erschlossen. Die geplante Kindertagesstätte wird von der Hatzper Straße aus angefahren, während der innere Planbereich sowohl über die Straße Am Brönngen (Anlieferung, Kurzparker etc.) als über die Hatzper Straße mit einer Tiefgaragenzufahrt angedient wird. So verteilt sich das durch das geplante Vorhaben hervorgerufene neue Verkehrsaufkommen und kann leistungsfähig problemlos über das angrenzende Straßennetz Hatzper Straße und auch Am Brönngen abgewickelt werden. Besondere Belastungen der Straßen aufgrund des geplanten Vorhabens sind nicht erkennbar.

Dies gilt auch für andere mögliche Wohnformen (z. B. Mehrfamilienhaus anstelle der geplanten Kitanutzung).

Bei Realisierung einer Wohnbebauung bestünden gegenüber der heutigen Schulnutzung höhere Anforderungen hinsichtlich des Parkraumbedarfes. Im Falle der Umsetzung z.B. von Mehrgeschosswohnungsbau anstatt der Kindertagesstätte können die notwendigen Stellplätze, auch für Besucher in einer Tiefgarage mit Erschließung von der Hatzper Straße aus, geschaffen werden. Bei einer Bebauung durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser kann der Stellplatzbedarf durch Garagen und dieser jeweils vorgelagertem Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück abgedeckt werden. Besucherstellplätze sind im Bereich der privaten Erschließungsflächen möglich.

## VII. Planinhalt

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 1.1.1. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung der städtebaulichen Konzepte für den Neuplanungsbereich „Hatzper Straße/Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ wird das neue Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die geplanten Nutzungen, eine Kindertagesstätte oder besondere Wohnformen wie z.B. seniorengerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen, sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Um die gebotene Wohnruhe nicht zu stören und zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung durch zusätzliche Verkehre, sind Lebensmittelläden etc.- nicht wünschenswert. Auch aufgrund der Nähe zu dem Versorgungszentrum in der Mitte Haarzopfs wäre eine Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit negativen Auswirkungen auf das Versorgungszentrum verbunden. Zur Stärkung des Stadtteils Haarzopfs sowie der vorhandenen Infrastruktur des Versorgungszentrums Mitte Haarzopf setzt daher der Bebauungsplan fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig sind.

Ebenfalls, um zusätzliche Verkehre und die damit verbundenen Immissionen zu vermeiden und zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig sind. Ebenso sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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. 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 Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. §19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt worden. Damit kann eine hinreichende Freiflächennutzung, auch in Bezug auf die Nutzungen wie seniorengerechtes Wohnen oder ein Mehrgenerationenwohnprojekt, sichergestellt werden. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung.

##### 1.2.2. 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.

1.2.3. 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 die städtebaulichen Konzepte wider und stellt zugleich ein übliches Maß für die Neubebauung insb. von Eigenheimen dar. Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung in dem Baugebiet wird mit den getroffenen Festsetzungen in hinreichendem Maße bestimmt und gewährt zudem eine städtebaulich sensible Anpassung an die vorhandenen baulichen Strukturen.

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

Angepasst an die umgebenden städtebaulichen Strukturen sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um der Nachfrage im Einfamilienhaussegment nachzukommen, dem Bedarf nach besonderen Wohnformen wie z.B. seniorengerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen sowie unmittelbar an der Hatzper Straße (WA 1) der Planung einer Kindertagesstätte zu entsprechen, Hausgruppen jedoch auszuschließen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie folgen wesentlich der formgebenden Gestaltung der städtebaulichen Konzepte und definieren so die Anordnung der Baukörper in ihren Grundzügen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist insbesondere im inneren Planbereich so gewählt, dass hinsichtlich der genauen Lage und Ausformung der Baukörper sowie der Ausnutzung der Grundstücke erforderliche architektonische Spielräume für eine Planung z.B. im Sinne eines Mehrgenerationenwohnprojektes und auch einer Ein-/Zweifamilienhausbebauung ermöglicht werden. Daher weisen neben Baufenstern von 12m x 13m und 12m x 36,50m hier, für einen möglichst großen gestalterischen Rahmen, die überbaubaren Grundstücksflächen im inneren Planbereich eine Tiefe von 16m bzw. 13m und eine Länge von 40m bzw. 50m auf.

1.4. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Um den nötigen Stellplatzbedarf für eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau z.B. für seniorengerechte Wohnungen oder ein Mehrgenerationenwohnprojekt im WA 2 zu decken und das Plangebiet von ruhendem Verkehr freizuhalten, sind Stellplätze bei Geschosswohnungsbau nur in Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Die Zufahrt hat ausschließlich über den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich für die Gemeinschaftstiefgarage von der Hatzper Straße aus zu erfolgen. Durch die getroffene Festsetzung werden die entstehenden neuen Verkehre anteilig und verträglich auf das umgebende Straßennetz verteilt.

Bei einer Bebauung durch Ein-/Zweifamilienhäuser sind Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken überall zulässig. Somit sind keine weiteren Festsetzungen für oberirdische Stellplatzflächen vorgesehen.

1.5. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

Um den nötigen Stellplatzbedarf für eine Bebauung von Geschosswohnungsbau z.B. für seniorengerechte Wohnungen oder ein Mehrgenerationenwohnprojekt zu decken und das Plangebiet von ruhendem Verkehr freizuhalten, ist eine Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Hatzper Straße aus geplant und festgesetzt. Die Tiefgarage ist im Bebauungsplan entsprechend als Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

Des Weiteren wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Gemeinschaftsstandort für Müllbehälter festgesetzt. An Tagen der Müllentleerung können die Müllbehälter dort aufgestellt werden.

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

Um das Plangebiet selbst und auch das dahinter liegende Wohngebiet an die Hatzper Straße und im weiteren problemlos an die nahe gelegenen Infrastruktureinrichtungen der Mitte Haarzopfs anzubinden, wird unmittelbar entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Wegeverbindung geschaffen. Hier ist ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Dieser Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Um für die an der Hatzper Straße geplante Kindertagesstätte ein Ein- und Aussteigen der Kinder zu ermöglichen, ist eine Haltebucht für ca. fünf Pkw's vorgesehen. Die Verkehrsfläche ist bedarfsgerecht aufzuweiten und dem entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

##### Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Um die Straße Am Brönngen nicht übermäßig mit neuen Verkehren zu belasten, wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass im WA 2 für eine Bebauung von Geschosswohnungsbau eine Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage im Bereich der Ein- und Ausfahrt für die Gemeinschaftstiefgarage zu erfolgen hat. Die Erschließung für die Tiefgarage erfolgt über ein Fahrrecht von der Hatzper Straße aus. So werden die durch die Planung entstehenden Mehrverkehre anteilig und verträglich auf die umliegenden Straßen verteilt.

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

Die Erschließung des Plangebietes wird entsprechend den städtebaulichen Konzepten sowohl über die Straße Am Brönngen, als auch teilweise von der Hatzper Straße aus über die Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger, sowie von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Um die derzeit bestehende Wegeverbindung zwischen den Straßen Am Brönngen und Auf der Fuchskaul auch zukünftig sicherstellen zu können, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine öffentliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der geringen Größe des Planbereiches und der Erschließungsfläche nicht erforderlich. Die Fläche ist als private Erschließungsfläche ausreichend dimensioniert, um den Belangen der Feuerwehr Rechnung zu tragen und die Müllentsorgung zu gewährleisten.

#### 1.8. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern, sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

##### 1.8.1. Begrünung von Stellplatzanlagen

Da auch kleinere Stellplatzanlagen entstehen können, soll eine Anpflanzungsfestsetzung von 1 Baum / 5 Stellplätze einerseits einer attraktiven Gestaltung des Baugebietes und andererseits durch die zusätzliche Verschattung und die Entstehung von natürlicher Verdunstungskühle der klimatischen Verbesserung dienen. Die in der Stadt Essen übliche Praxis für diese Festsetzung ist die Anpflanzung von Laubbäumen auf der Stellplatzanlage selbst, um eine unmittelbare Verschattung und Abkühlung der versiegelten Stellplatzflächen zu erreichen.

##### 1.8.2. Begrünung von Garagendächern und überdachten Stellplätzen

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

##### 1.8.3. Begrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzung zur Begrünung der evt. entstehenden Tiefgarage hat insbesondere die Aufgabe, das Plangebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise wird das Gebiet attraktiv gestaltet, die Aufheizung der unmittelbaren Umgebung durch die Tiefgarage abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, sodass es verzögert der

Kanalisation zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern.

Die Festsetzungen dienen insbesondere auch dem Klimaschutz. Die reduzierte Versiegelung dieser Flächen tragen zur Kompensation der negativen kleinklimatischen Auswirkungen durch die Versiegelung der Planung bei.

#### 1.9. Vorkehrungen z. Schutz v. schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Rahmen des Baubebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erforderlich (Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes „Hatzper Straße/ Am Brönngen“ in Essen-Haarzopf, Verf.: TÜV NORD Systems, Essen, November 2013).

Aufgabe der Untersuchung war es die Geräuschemissionen durch Straßenverkehr auf der Hatzper Straße sowie die Geräuschemissionen durch eine eventuelle Tiefgaragenzufahrt für einen möglichen Geschosswohnungsbau zu ermitteln und zu beurteilen. Zusätzlich wurden die Geräuschemissionen und –immissionen durch den Anliegerverkehr auf der Straße Am Brönngen betrachtet (Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße „Am Brönngen“, Verf.: TÜV NORD Systems, Essen, Dezember 2013).

Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Kapitel IX. Umweltauswirkungen ausführlich beschrieben.

Der Verkehrslärm der umliegenden Straßen wurde auf Grundlage von der Stadt Essen zur Verfügung gestellten Kfz-Zahlen ermittelt.

Unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung kommt es durch die Geräusche des Straßenverkehrs insbesondere durch die Hatzper Straße in einem großen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) für die Tages- und von 45 dB(A) für die Nachtzeit. An dem am meisten von Lärm betroffenen südlichen Baufeld unmittelbar an der Hatzper Straße kommt es zu Beurteilungspegeln von 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Zur Tageszeit wird der Orientierungswert erst in einem Abstand von 65 m, zur Nachtzeit erst in einem Abstand von 80 m, jeweils zum Rande des Plangebietes, eingehalten.

Vor diesem Hintergrund sind für einen Teil des Plangebietes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz gegen Lärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen.

Dabei sind grundsätzlich folgende Prioritäten einzuhalten:

##### Trennungsgrundsatz

In der DIN 18005 Kapitel 5.2.1 heißt es: „In der städtebaulichen Planung sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Da der von einer Schallquelle erzeugte Beurteilungspegel mit dem Abstand abnimmt, sollte zunächst stets versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen ausreichende Abstände einzuhalten. Ist das nicht möglich, muss durch andere Maßnahmen für angemessenen Schallschutz gesorgt werden.“

Aufgrund der Größe und der innerstädtischen Lage des Plangebietes sind die Möglichkeiten sich räumlich zu entwickeln stark begrenzt. Dadurch ist eine Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes durch einen entsprechenden Abstand von der Hatzper Straße zur schützenswerten Nutzung nicht möglich. Zumal bei freier Schallausbreitung ein großer Teil des Plangebietes Überschreitungen aufweist.

#### Aktiver Lärmschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder auch – wällen direkt an der Lärmquelle zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind im vorliegenden Fall städtebaulich nicht vertretbar. Um eine ausreichende Minderung auch in den oberen Geschossen zu erreichen, ist die Errichtung einer mehr als 5m hohen Wand an der Hatzper Straße erforderlich, die um einen effektiven Schutz zu erreichen zudem auf die benachbarten Grundstücke ausgeweitet werden müsste und so deren Erschließung unmöglich machen würde. Auch würde die Wand durch die Reflexion der Geräusche zu einer Verlagerung der Lärmbeeinträchtigungen führen. Ferner wären diese aktiven Schutzeinrichtungen mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

#### Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" und passiver Schallschutz

Durch die Eigenabschirmung der jeweiligen Gebäude selbst können größtenteils die rückwärtigen Bereiche und Freiflächen abgeschirmt werden, sodass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Für die geplante Bebauung im südlichsten straßennahen Baufeld kommen daher vorrangig Maßnahmen der sog. "architektonischen Selbsthilfe" (Stellung und Gestaltung von Räumen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenster) infrage. Bei der aufgrund des Abstandes besonders vom Lärm betroffenen Südseite in diesem Baufeld sind in der konkreten Gebäudeplanung die Grundrisse der Gebäude so zu organisieren, dass Räume, bei denen von einem erhöhten Schutzbedürfnis zur Nachtzeit auszugehen ist, (wie z.B. Schlafräume oder Kinderzimmer und Ruheräume) bevorzugt an den lärmabgewandten nördlichen Gebäudeseiten liegen. Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone, sollten an der straßenzugewandten Südseite nicht angeordnet werden. Bei den weiter entfernt liegenden Gebäuden im mittleren Baufeld sind nach Aussage des Gutachtens aufgrund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte keine Vorgaben zur Raumanordnung und Ausrichtung der Außenwohnbereiche mehr erforderlich.

Grundsätzlich kommen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm, insbesondere an den der Lärmquelle zugewandten Baugrenzen passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz, z.B. an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude sowie Schalldämmlüfter) in Betracht. In den Fällen, in denen bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen erreicht werden kann, erfolgt die Abschätzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der VDI Richtlinie "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (VDI 2719) [4]. Der passive Schallschutz hat die Sicherstellung eines Innenraumpegels zum Ziel, der sich je nach Nutzungs- und Raumart unterscheidet.

#### Festsetzung im Bebauungsplan

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

In dem Plangebiet ist in dem durch entsprechende Plansignatur abgegrenzten Bereich bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der „Hatzper Straße“ und der Straße „Am Brönngen“ für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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

Raumart

Mittelungspegel

1. Schlafräume nachts
- 1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten,

1.2.	Krankenhaus- und Kurgebieten in allen übrigen Gebieten	30 dB(A) 35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2.	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1.	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeits- räume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalträume, Läden	50 dB(A)

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen auch sicher stellen, dass die oben genannten Innenraumpegel bei Außenlärm mit starken Pegelschwankungen durch die Pegelspitzen (mittlerer Maximalpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

## **2. Landesrechtliche Festsetzungen**

### **2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW**

Damit sich das neue Wohnquartier optimal in die bestehenden städtebaulichen Strukturen, die entlang der Hatzper Straße fast ausschließlich durch die Dachform Satteldach geprägt sind einfügt, wird für das unmittelbar an der Hatzper Straße liegende Baufeld (WA 1) im Bebauungsplan als Dachform ein Satteldach festgesetzt. Ebenfalls um die umgebenden baulichen Strukturen aufzunehmen und den Straßenraum einzufassen, wird in diesem Baufeld die Firstrichtung straßenbegleitend festgesetzt.

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

Demnach sind Vorgärten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Dabei dürfen befestigte Flächen 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

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

Um das Mindestmaß einer einheitlichen Gestaltung, Dachform/-neigung im gesamten Neubaubereich sicher-zustellen, sind per Festsetzung baulich zusammenhängende Hauptbaukörper mit der gleichen Dachform,- neigung, der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie mit gleicher Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen. 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.

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 an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig sind. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

### **3. Hinweise**

#### **3.1. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen**

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI – Richtlinie 2719 –Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Verkehrslärm:

Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 07/12 „Hatzper Straße / Am Brönngen“ in Essen-Haarzopf, TÜV NORD Systems, Essen, November 2013;

Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße „Am Brönngen“, TÜV NORD Systems, Essen, Dezember 2013;

Eingriffsermittlung:

Baumbestand des Plangebietes nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen, Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013;

Artenschutz:

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP), Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013;

Boden:

Bodengutachten für die Außenanlage in der Hatzperschule, Chemisches u. Geowissenschaftliches Institut, Essen, Juli 1996;

Stellungnahme zur Bodenbeschaffenheit und Versickerungsmöglichkeit, Stadt Essen,  
Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013.

### 3.2. Städtische Satzungen

#### Baumschutz:

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318). Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes im Plangebiet, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung möglich. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

#### Spielplätze:

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

### 3.3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

### 3.4. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von privaten Erschließungsflächen, Dachflächen und Stellplätzen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

### 3.5. Einleitung von Grundwasser

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

### 3.6. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Für Aushubmassen und Materialien, die im Rahmen der Baureifmachung anfallen und nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzrechtes nicht an Ort und Stelle wieder eingebracht werden, sind folgende Vorgaben zu beachten:

Der bei Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub, Bauschutt, Asphaltaufruch u.ä. ist ordnungsgemäß und schadlos gem. §7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Soweit Abfälle als gefährlicher Abfall gem. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der anfallenden Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

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

### 3.7. 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. Der Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

### 3.8. Kampfmittel

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Verdachtspunkt für einen Bombenblindgänger. Daher hat vor Beginn der Erdarbeiten im Zuge der Baureifmachung eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche durch die Bezirksregierung – Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erfolgen.

Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion zwingend erforderlich.

### 3.9. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich (4 km Radius) um den Verkehrsflughafen Essen/Mülheim. Die luftrechtlich genehmigungspflichtige Höhe für Objekte (Bauwerke, Kräne, etc.) beginnt im Plangebiet bei 149,00 m über NHN.

Die Errichtung von Objekten, die über diese Höhe hinausragen sollen, bedarf auf Antrag gemäß §12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde.

## VIII. Städtebauliche Kenndaten

	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Plangebiet</b> <small>gesamt</small>	ca. 6643 m <sup>2</sup>
<b>Nettobauland</b> <small>gesamt</small>	ca. 5092 m <sup>2</sup>
<b>Erschließung</b> <small>gesamt</small>	ca. 1551 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	ca. 260 m <sup>2</sup>
ÖV mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	ca. 347 m <sup>2</sup>
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	ca. 944 m <sup>2</sup>

## 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

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen unterschiedlicher Lärmquellen, bedingt durch Verkehrslärm, ein.

Daher wurde im Rahmen des Baubebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erarbeitet (Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes „Hatzper Straße/ Am Brönngen“ in Essen-Haarzopf, Verf.: TÜV NORD Systems, Essen, November 2013).

Aufgabe der Untersuchung war es, die Geräuschemissionen durch Straßenverkehr auf der Hatzper Straße sowie die Geräuschemissionen durch eine evt. entstehende Tiefgaragenzufahrt für einen möglichen Geschosswohnungsbau zu ermitteln und zu beurteilen.

Ergänzend wurden die Geräuschemissionen und –immissionen durch den Anliegerverkehr auf der Straße Am Brönngen betrachtet (Ergänzende Stellungnahme zur Berücksichtigung des Anliegerverkehrs auf der Straße „Am Brönngen“, Verf.: TÜV NORD Systems, Essen, Dezember 2013).

#### Verkehrslärm:

Die Hatzper Straße grenzt südlich, die Straße Am Brönngen östlich an das Plangebiet an. Die Wendeanlage der Straße Auf der Fuchskaul trifft im Norden auf die Plangebietsgrenze. Ansonsten wird das Plangebiet durch die Gärten der umgebenden Bebauung begrenzt. Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Lärmschutzgutachtens die zukünftige Lärmbelastung für alle relevanten Immissionsorte 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. Neben den Berechnungen für die Tages- (6 bis 22 Uhr) und die Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) wurde auch die jeweils lauteste Nachtstunde betrachtet. Zur Ermittlung der Verteilung des Fahrzeugaufkommens auf die Tages- und Nachtzeit sowie die lauteste Nachtstunde wurden von der Stadt Essen Angaben zum Verkehrsaufkommen vom April 2013 zur Verfügung gestellt.

An der unmittelbar der Hatzper Straße zugewandten Baugrenze des südlichsten Baufeldes wird der Orientierungswert tagsüber um 12 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A) überschritten, was zu Beurteilungspegeln von 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts führt. An der westlichen und östlichen Baugrenze betragen die Überschreitungen wegen der teilweisen Eigenabschirmung der Bebauung in Abhängigkeit vom Abstand zur Straße 5 dB(A) bis 8 dB(A) zur Tageszeit und 7dB(A) bis 10 dB(A) zur Nachtzeit.

An der nördlichen lärmabgewandten Seite werden in diesem südlichsten Baufeld durch die Gebäudeeigenabschirmung die Orientierungswerte eingehalten. Für den Außenwohnbereich wird der Anhaltswert von 62 dB(A) lediglich an der südlichen der Hatzper Straße zugewandten Baugrenze überschritten. Die aus verfassungsrechtlicher Sicht kritischen Werte für eine Wohnnutzung (absolute Schwelle der Zumutbarkeit) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch auch an der besonders kritischen, der Hatzper Straße zugewandten südlichen Baugrenze nicht überschritten. In Teilen dieses Baufeldes sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Im mittleren, weiter von der Hatzper Straße entfernten Baufeld treten, wenn die Bebauung unmittelbar an der Straße noch nicht realisiert ist, lediglich an der südlichen Baugrenze Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Diese betragen zur Tageszeit bis zu 3 dB(A) und zur Nachtzeit bis zu 5 dB(A), was zu Beurteilungspegeln von 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts führt. An den übrigen Baugrenzen werden die Orientierungswerte eingehalten. Auch der Anhaltswert von 62 dB(A) für Außenwohnbereiche wird an der südlichen Baugrenze eingehalten. Maßnahmen zum Schallschutz sind daher nur für die südliche Baugrenze des mittleren Baufeldes erforderlich.

Im noch weiter von der Straße entfernten nördlichen Baufeld kommt es insgesamt zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte und des Richtwertes für Außenwohnbereiche. Hier sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Die ergänzende Betrachtung der Geräuschemissionen und -immissionen durch den Anliegerverkehr auf der Straße Am Brönngen führen zu keinen relevanten Änderungen gegenüber den zuvor beschriebenen Ergebnissen der schalltechnischen Hauptuntersuchung.

#### Tiefgaragenzufahrt:

Im Hinblick auf die Geräuschemissionen durch Fahrbewegungen auf einer denkbaren Tiefgaragenzufahrt bei einer Bebauungsvariante mit Mehrgeschosswohnungsbau im mittleren Baufeld wurden 2 Immissionspunkte an der nächst gelegenen Fassade eines Wohnhauses Hatzper Straße 182 betrachtet und gemäß der Beurteilungspegel der TA-Lärm bestimmt. Danach werden die Immissionsrichtwerte für Anlagen zur Tages- und Nachtzeit an beiden Immissionspunkten eingehalten.

#### Fazit:

Das Gutachten weist somit nach, dass es unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung durch die Geräusche des Straßenverkehrs insbesondere durch die Hatzper Straße in einem großen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. An dem am meisten von Lärm betroffenen südlichen Baufeld unmittelbar an der Hatzper Straße kommt es dabei maximal zu Beurteilungspegeln von 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Zur Tageszeit wird der Orientierungswert erst in einem Abstand von 65 m, zur Nachtzeit erst in einem Abstand von 80 m, jeweils zum Rande des Plangebietes, eingehalten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm sind für Teile des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren konkret auf Basis der Angaben in der VDI-Richtlinie 2719 zu beschreiben und festzulegen sind. Auf das benachbarte Wohnumfeld gehen von der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.

Lärmbelastungen von dem 2,3 km entfernten Flughafen Essen/Mülheim werden als eher geringfügig eingestuft. Linien- sowie Charterflüge gibt es dort nicht.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

## **2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt u. Landschaft (einschl. Artenschutz)**

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind, wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz untersucht „Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)“, (Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, ULB, September 2013). 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 ist nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Verletzung durch die geplante Maßnahme, insbesondere die Fällung des Baumbestandes, die Rodung der übrigen Vegetationsflächen sowie den Abriss der Gebäude ausgeschlossen, wenn folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nicht in der Brutzeit stattfinden (1. März bis 30. September).

- Da ein Massenquartier von Fledermäusen (Zwergfledermaus) auf den nicht zugänglichen Dachböden nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist der Beginn der Abrissarbeiten auf den Zeitraum September bis Mai zu beschränken.
- Zwischen Abtrag der Dacheindeckung und Abriss des Dachstuhles müsste mindestens ein Tag liegen.

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, September 2013).

Insgesamt fallen 17 Bäume unter die Baumschutzsatzung, sind im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung nicht zu erhalten und nach Maßgabe der Baumschutzsatzung im Plangebiet 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**

Die Aussagen eines Bodengutachtens (Dr. Meuser, Juli 1996) wurden in einer Untersuchung der derzeitigen Situation (Stellungnahme, Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013) abgeglichen. Dabei wurden keine relevanten Abweichungen festgestellt. Auf der Fläche des Plangebietes steht außerhalb des teerstämmigen Asphaltbereiches der Schulhoffläche ein humoser Oberboden in 20/80 cm Stärke über geogenem Löß an. Ein Anschüttungscharakter konnte nahezu in keiner der untersuchten Flächen festgestellt werden. Lediglich im obersten Horizont der Rabatte 1 ist ein PAK-Wert (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) von 14,3 mg/kg ermittelt worden. Der dazu gehörige Benzo(a)pyren-Wert beträgt 1,3 mg/kg. Bei einer Neunutzung als Kita-Fläche sind diese Bereiche aufzunehmen und es ist Boden aufzutragen, der den aktuellen Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung entspricht.

Die vorhandene Asphaltdecke des Schulhofes ist PAK-haltig (1.017 mg/kg). Der Unterbau, der bis in eine Tiefe von 30 cm bis 50 cm reicht, ist ebenfalls PAK-haltig (307 mg/kg). Unter dieser Tragschicht beginnt der geogene Lößlehm.

Die belasteten Schichten sind im Rahmen der Baureifmachung unter Begleitung der zuständigen Fachdienststellen (UAWB und Umweltamt) sorgfältig aufzunehmen und zu entsorgen. Hier muss darauf geachtet werden, dass das Gelände frei von Schadstoffen bleibt und keinesfalls Schadstoffe in bisher nicht belastete Schichten gelangen. Der anfallende schadstofffreie Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten.

Hinsichtlich der Abbruchmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren detaillierte Vorgaben im Rahmen der abfallrechtlichen Stellungnahmen abgegeben.

Insgesamt ist die Bodenbelastung als geringfügig einzustufen.

Das im Innenbereich liegende Plangebiet ist mit Gebäuden bestanden und wurde als Schulgrundstück genutzt. Naturnahe Böden sind daher nicht mehr vorhanden.

Der durch die Umsetzung der Neuplanung entstehende Versiegelungsgrad erhöht sich voraussichtlich geringfügig im Vergleich zur Vornutzung. Die Planung führt insofern zwar teilweise zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, dieser Verlust kann jedoch weitgehend ausgeglichen werden, da im Vergleich zu den vormals mit Gebäuden und Schulhofflächen versiegelten Flächen, die Planung und Anlage der gärtnerisch gestalteten

Freiflächen gegenübersteht. 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**

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

Nach Aussage der im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durchgeführten Versickerungsversuche (Prüfung der Versickerungsmöglichkeit, Hatzper Str. 186, Verf.: Stadt Essen, Umweltamt, Abt. Geologie, September 2013) 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 den städtischen Mischwasserkanal in der Hatzper Straße einzuleiten. Insgesamt führt die voraussichtlich etwas höhere Versiegelung zu einer geringfügigen Einschränkung der Grundwasserneubildung. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes lassen sich nicht ableiten.

#### **5. Schutzgut Luft**

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens 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.

#### **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 Haarzopf werden zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Kfz-Verkehr geringer ausfallen, als bei einer Flächenentwicklung im Außenbereich. Mit der Planung geht eine leichte Erhöhung des Versiegelungsgrades einher. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes im Kontext mit den Festsetzungen zur Begrünung ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich die zurzeit bestehende günstige lokalklimatische Ausprägung verschlechtert.

Die städtebauliche Planung und die damit einher gehende Möglichkeit einer Südausrichtung der Gebäude im Planbereich wirken sich unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz positiv auf das Schutzgut aus.

Durch die bestehenden und auch künftigen gesetzlichen technischen Anforderungen (EnEV, EEWärmeG) an den Gebäudeneubau wird den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen Rechnung getragen.

#### **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 und besondere Wohnformen wie z.B. „Mehrgenerationenwohnen“ oder seniorengerechtes Wohnen

Für das ehemalige Schulgrundstück werden eine Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte als sinnvolle Folgenutzung angestrebt.

Es wurden zwei städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen. Angesichts des demographischen Wandels gewinnt der Wunsch nach neuen Formen des Zusammenlebens immer mehr an Bedeutung. In einer Entwurfsvariante ist daher im inneren Planbereich Geschosswohnungsbau geplant, um dem Bedarf neuer Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen oder auch seniorengerechtem Wohnen Rechnung zu tragen, in der anderen Variante ist in dem innen liegenden Planbereich optional auch eine Einfamilienhausbebauung möglich. Der Bebauungsplan wurde so entwickelt, dass die Festsetzungen je nach Nachfrage und Bedarf die Umsetzung beider Entwurfsvarianten ermöglichen und durchaus auch andere städtebauliche und architektonische Konzepte zulassen.

Mit der in Rede stehenden Planung eines Wohnquartiers, welches eine Bandbreite an Wohnformen von Ein/Zweifamilienhausbebauung bis hin zu Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Nutzungsformen ermöglicht, wird somit ein Beitrag zur Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung geleistet. Im Weiteren trägt die geplante Maßnahme grundsätzlich zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur und des Stadtteilzentrums Haarzopfs bei.

Die Bebauung fügt sich insgesamt gut in die heterogenen Umgebungsstrukturen ein und berücksichtigt durch seine Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung eines Satteldaches mit Firstrichtung parallel zur Hatzper Straße, eine an die städtebaulichen Strukturen angepasste bauliche Entwicklung und daher die Belange der Wohnnachbarschaft in hinreichendem Maße.

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 CO<sub>2</sub>-Emissionsausstoß zu verringern und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

## **XI. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im alleinigen Eigentum der Stadt.

## **XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der seit dem 03.05.10 wirksame Regionale Flächennutzungsplan enthält für den Planbereich die regionalplanerische Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und die flächennutzungsplanerische Darstellung „Wohnbaufläche“. Daher ist die geplante Maßnahme aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelbar.

### **XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 07/12 „Hatzper Straße / Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 19/68 „Tommesweg“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hatzper Straße / Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ betreffen.

Dies gilt auch dann und insoweit, als der Bebauungsplan „Hatzper Straße / Am Brönngen (ehem. Grundschule)“ seine Rechtskraft verlieren würde.

## XIV. Kosten und Finanzierung

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

Der Bebauungsplan weist mit Ausnahme des nicht beitragsfähigen Fuß- und Radweges, keine neuen Erschließungsstraßen aus. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über private Stichstraßen. Die nach Einheitssätzen kalkulierten Herstellungskosten der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung betragen rd. 25.000,-€.

Das Anlegen der 5 Stellplätze an der Hatzper Straße zum kurzzeitigen Parken/Halten für die Nutzer der Kindertagesstätte (Ein- und Ausladen der Kinder) löst keine Beitragspflicht von Straßenbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) aus.

Mit der Umsetzung der Planung entstehen weitere Kosten für den Abriss der aufstehenden Gebäude 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