

Bebauungsplan Nr. 5/12 „Steeler Straße/Knaudtstraße (chem. Neue Pauluskirche)“

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Huttrop

Begründung

vom:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	5
III.	Planverfahren	6
IV.	Planungsrechtliche Situation	7
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
2.	Bebauungspläne	7
V.	Bestandsbeschreibung	8
1.	Städtebauliche Situation	8
2.	Denkmalschutz	8
3.	Verkehr	8
4.	Technische Infrastruktur	9
5.	Entwässerung	9
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	9
7.	Boden und Wasser	9
8.	Klima und Lufthygiene	9
9.	Altlasten, Bergbau und Kampfmittel	9
10.	Immissionen	9
VI.	Städtebauliches Konzept	11
1.	Entwurfsbeschreibung	11
2.	Auswirkungen der Planung	11
2.1.	Städtebau	11
2.2.	Verkehr	11
2.3.	Umweltauswirkungen	11
VII.	Planinhalt	14

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	14
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	14
1.3.	Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	16
1.4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	16
1.5.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)	16
1.6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	18
2.	Hinweise	19
2.1.	Relevante Unterlagen	19
2.2.	Gutachten	19
2.3.	Städtische Satzungen	19
2.4.	Bergbau	19
2.5.	Kampfmittel	20
2.6.	Umgang mit Bodendenkmälern	20
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	21
IX.	Auswirkungen auf die Umwelt	22
1.	Baumbestand	22
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	23
XI.	Bodenordnung	25
XII.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	26
XIII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	27
XIV.	Kosten und Finanzierung	28

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,64 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, Stadtteil Huttrop an der Steeler Straße südlich des Haupteinganges des Parkfriedhofes. Es wird begrenzt durch

- die Schulzstraße im Norden,
- die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Schulzstraße 4, Hilgenbornstraße 8 und 17 sowie Steeler Straße 273 im Osten,
- die Steeler Straße im Süden und
- die Knaudtstraße im Westen.

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Nach Aufgabe und Profanierung der Neuen Pauluskirche sowie Veräußerung des Grundstücks soll für das denkmalgeschützte Kirchengebäude eine sinnvolle Folgenutzung ermöglicht werden. Die weitgehend vorherrschende Wohnnutzung im Umfeld sowie die gute Versorgungssituation durch die Lage innerhalb des gem. Masterplan Einzelhandel klassifizierten D-Zentrums „Steeler Straße“ legen eine Wiedernutzung des Standortes für eine Wohnnutzung nahe.

Der seit dem 08.07.1958 rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 137 „Aufschließungsgebiet Parkfriedhof (Parksiedlung Huttrop)“ setzt für das Plangebiet vornehmlich „Öffentliche Nutzung/Evangelische Kirche“ fest, das Planungsrecht ist deshalb entsprechend zu ändern.

2. Entwicklungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnnutzungen. Der aufzustellende Bebauungsplan trifft dafür generalisierte Festsetzungen u.a. in Form eines Allgemeinen Wohngebietes und überbaubarer Grundstücksflächen.

Bei der Umnutzung des denkmalgeschützten ehem. Kirchengebäudes werden die Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berücksichtigt.

III. Planverfahren

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

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Das Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen kirchlichen Nutzung sowie für die Nachverdichtung einer Fläche, die derzeit auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen nur eingeschränkt nutzbar ist und damit in ihrer urbanen Entwicklung blockiert ist.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt lediglich ca. 6.400 qm, die maximal zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

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

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird abgesehen.
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung; Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren – wie im vereinfachten Verfahren – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan RFNP stellt in seinem regionalplanerischen Teil für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Steeler Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr sowie Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

2. Bebauungspläne

Der seit dem 08.07.1958 rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 137 „Aufschließungsgebiet Parkfriedhof (Parksiedlung Huttrop)“ setzt für das Plangebiet

- Öffentliche Nutzung/Evangelische Kirche,
- Private Grünfläche sowie
- eine Kraftwageneinstellfläche

fest.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Essen-Huttrop, der stadträumlich zwischen dem innenstadtnahen, verdichteten Stadtteil Südostviertel und dem B-Zentrum Steele liegt. Der Stadtteil Huttrop, bereits im Jahr 1908 eingemeindet, erstreckt sich über eine Fläche von 273 ha und zählt rd. 14.750 Einwohner (Stand September 2012).

Huttrop ist Standort von zwei großen Krankenhäusern (Huyssen-Stift, Elisabeth-), zwei Bildungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung (Ruhrkolleg, Berufskolleg Essen-Ost) sowie des katholischen Franz-Sales-Hauses mit seinen Wohnheimen, Schuleinrichtungen und Werkstätten für Menschen mit Behinderung. Darüber hinaus ist im Stadtteil die Bezirkssportanlage für den Stadtbezirk I sowie mit dem Parkfriedhof die größte zusammenhängende Friedhofsfläche der Stadt vorhanden.

Das Plangebiet ist gemäß Masterplan Einzelhandel Teil des zentralen Versorgungsbereiches Steeler Straße und als D-Zentrum definiert. Das Umfeld des Plangebietes ist infolgedessen durch eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur entsprechend gekennzeichnet. Zu den Versorgungseinrichtungen gehören Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die sich vornehmlich in den Erdgeschossen der bis zu IV-geschossigen Straßenrand-bebauung befinden.

Huttrop weist mit 72 % eine relativ hohe Besiedlungsdichte (Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche) und mit 54 Einwohnern/ha eine für den innerstädtischen Bereich gemäßigte Einwohnerdichte auf (zum Vergleich: Frohnhausen 84 %, 86 EW/ha; Holsterhausen 93 %, 84 EW/ha). Große Teile des Wohngebäudebestandes im Umfeld des Plangebietes wurden im Zuge der Wohnungsbauprogramme der Nachkriegszeit (Aufschließungsgebiet Parkfriedhof) in den 1950er- bis Anfang der 1970er-Jahre errichtet. Der Wohnungsbestand ist durch einen hohen Anteil an Mietwohnungen, meist im Eigentum großer Wohnbaugesellschaften, gekennzeichnet. Rund um das Plangebiet prägt eine aufgelockerte, III-IV-geschossige, überwiegend wohnbaulich genutzte Zeilenbebauung die Struktur.

Das Plangebiet selbst wird durch das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Kirche geprägt. Durch eine vorgelagerte Grünfläche mit altem Baumbestand setzt sich der Baukörper von der sonst üblichen Bauflucht der straßenbegleitenden Bebauung ab und bildet auf diese Weise einen städtebaulichen Akzent. Südlich des Grundstückes verläuft in Ost-West-Richtung die Steeler Straße, eine Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung (Richtung Bochum-Wattenscheid). Westlich ist das Plangebiet durch die zum Parkfriedhof führende Knaudtstraße erschlossen, im Norden und Osten durch die Schulz- und die Hilgenbornstraße mit ihren Wohnquartieren.

2. Denkmalschutz

Der eigentliche Baukörper der ehem. Kirche stellt ein Baudenkmal dar und ist am 18.09.2007 unter der Nr. 947 in die Denkmalliste der Stadt Essen aufgenommen worden.

3. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

An der Steeler Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die Haltestelle der Straßenbahnlinien 103 und 109 und der Nachtexpresslinien NE 5 und NE 14, sie ermöglichen eine direkte Anbindung an die Innenstadt und damit an weitere Nah-, Regional- und Fernverbindungen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Das Plangebiet ist über die angrenzende Steeler Straße direkt an das innerstädtische sowie das überörtliche Straßennetz und über die jeweils ca. 1000 m entfernten Anschlussstellen der BAB 40 und BAB 52 an das Fernstraßennetz angebunden.

Öffentliche Stellplätze befinden sich an der Steeler Straße und an der Knaudtstraße.

4. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden. Die Kapazitäten der vorhandenen technischen Infrastruktur sind zur Versorgung des Plangebietes ausreichend.

5. Entwässerung

Im Planungsraum erfolgt die Entwässerung zurzeit im Mischsystem. Das durch die Planung zusätzlich anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Bei der Nutzung vorhandener Anschlüsse sind deren Lage und die jeweils eingeleiteten Mengen im gleichen Verhältnis zu berücksichtigen. Optional können in Zukunft Flächen für die Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt werden.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet ist zu etwa 50 % überbaut. Im Plangebiet befindet sich alter Baumbestand, der z. T. schützenswert ist und so weit wie möglich erhalten werden soll. Dazu wurde eine Gehölzkartierung durchgeführt. Im Übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen. Bezüglich des Vorkommens frei lebender Tierarten wurde sowohl für den Baum- wie auch für den Gebäudebestand eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

7. Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet ist etwa zur Hälfte unbebaut und unversiegelt und besitzt somit eine natürliche Funktion. Auf den Freiflächen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

Grundwassermessstellen oder Notwasserbrunnen sind nicht vorhanden.

8. Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist dem Stadtrandklima zuzuordnen und stellt somit einen Gunstraum bzgl. der Nutzungsart Wohnen dar. Der Bereich liegt innerhalb der am 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die den für die Umweltzone formulierten Anforderungen nicht genügen. Das Verfahrensgebiet selbst bzw. die das Verfahrensgebiet tangierenden Straßen/Straßenabschnitte und hier insbesondere die Steeler Straße sind in Bezug auf Kfz-bedingte Luftschadstoffe in diesem Bereich auf Grund des aufgeweiteten Straßenraumes und der guten Durchlüftung bislang unauffällig.

Begrünungs- und Versickerungsmaßnahmen sind aus stadtklimatischer Sicht sowie vor dem Hintergrund des Klimawandels sinnvoll.

9. Altlasten, Bergbau und Kampfmittel

Das Verfahrensgebiet ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen nicht verzeichnet, Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen keine vor.

Das Plangebiet liegt am äußeren Rand einer als ehemals bergbaulich genutzt gekennzeichneten Fläche.

Zudem liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges.

10. Immissionen

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Steeler Straße, in deren Straßenraum die Straßenbahnlinien 103/109 verkehren, ist das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet. Die Beeinträchtigungen wurden durch ein entsprechendes Gutachten untersucht und bewertet.

Die heutige Verkehrsstärke auf den das Plangebiet beeinträchtigenden Straßen führt durch Schallausbreitung - unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung durch das denkmalgeschützte ehem. Kirchengebäude - rechnerisch zu folgender Lärmbelastung: Im Einwirkungsbereich der Steeler Straße und der Knaudtstraße werden tagsüber Immissionspegel bis 64 dB(A) ermittelt, die mit zunehmendem Abstand von der Steeler Straße zurückgehen auf 55 dB(A) tagsüber sowie 46 dB(A) während der Nachtstunden. Für die der Steeler Straße abgewandten Gebäudeteile (Ostfassade, Innenbereich, betreutes Wohnen) werden Immissionspegel von 45 bis 49 dB(A) tagsüber und 37 bis 41 dB(A) nachts ermittelt.

Vergleicht man diese Pegelwerte mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, so erkennt man die Überschreitung der für eine allgemeine Wohnnutzung (WA-Gebiet) anzustrebenden Höchstwerte auf den der Steeler Straße zugewandten Grundstücksflächen. Die Orientierungswerte betragen im WA-Gebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Ausgehend vom Erhalt des denkmalgeschützten Hauptbaukörpers der 1957–59 errichteten ehem. Neuen Pauluskirche sollen die Nebengebäude (Jugend- und Gemeindehaus sowie zwei ehemalige Pfarrhäuser) bis auf eines der Wohnhäuser abgebrochen werden. Das ehem. Kirchengrundstück soll künftig zu Wohnzwecken genutzt werden, eine maßvolle städtebauliche Verdichtung in diesem innerstädtischen Bereich bietet sich dabei an. Vor diesem Hintergrund wurden keine unterschiedlichen Varianten entwickelt.

Das kubusförmige Kirchengebäude wird um zwei nördlich anschließende, in ihrer Ausdehnung unterschiedliche Gebäudeflügel zu einem insgesamt IV-geschossigen, U-förmigen Gebäude mit zentralem Atrium, über das das Gebäude erschlossen werden soll, erweitert. Ein weiterer IV-geschossiger Baukörper im östlichen Bereich nimmt die Gebäudestruktur der anschließenden Bestandsbebauung auf und vervollständigt den geplanten Geschosswohnungsbau im Planbereich.

Stellplätze für die künftigen Nutzer werden in einer Tiefgarage vorgesehen, daneben werden untergeordnete Stellplatzanlagen dezentral über das Grundstück verteilt.

2. Auswirkungen der Planung

2.1. Städtebau

Die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende vorwiegende Wohnnutzung ist am vorliegenden innenstadtnahen Standort mit Nahversorgungsbetrieben gut geeignet. Die Umnutzung des aufgegebenen Kirchengrundstücks und -gebäudes verhindert den bei Leerstand eintretenden Verfall der Bausubstanz und die Entwicklung zu einer Brachfläche und somit negative Folgen für das städtebauliche Erscheinungsbild. Durch den geplanten Umbau des Gebäudes, die Ergänzung der weitgehend geschlossenen Fassaden mit notwendigen zusätzlichen Fensteröffnungen und die Kombination von alter, denkmalgeschützter Bausubstanz mit modernen Gebäudeteilen ergibt sich eine lebendige Architektur, die das städtebauliche Erscheinungsbild bereichert und in der linearen Struktur der Steeler Straße einen attraktiven städtebaulichen Akzent setzt. Zusätzliche, publikumswirksame Nutzungen wie beispielsweise ein Café können sowohl das Bauvorhaben wie auch die Grünfläche für die Öffentlichkeit erlebbar machen, die Steeler Straße gewinnt an dieser Stelle Aufenthaltsqualität.

2.2. Verkehr

Beeinträchtigungen durch das zusätzliche Kfz-Aufkommen sind nicht zu erwarten, die Erschließung ist gesichert.

2.3. Umweltauswirkungen

2.3.1. Lärm

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der das Plangebiet tangierenden Steeler Straße ist für das Plangebiet eine erhebliche Lärmbelastung gegeben.

Im Einwirkungsbereich der Steeler Straße und der Knaudtstraße werden Immissionspegel bis 64 dB(A) tagsüber sowie 55 dB(A) während der Nacht ermittelt, die mit zunehmendem Abstand von der Steeler Straße zurückgehen auf 55 dB(A) tagsüber sowie 46 dB(A) während der Nachtstunden. Für die der Steeler Straße abgewandten Gebäudeteile (Ostfassade, Innenbereich, nordöstlicher Bereich) werden Immissionspegel von 45 bis 49 dB(A) tagsüber und 37 bis 41 dB(A) nachts ermittelt.

Die Anforderungen an den Schallschutz in der städtebaulichen Planung, der entsprechend der Eigenart des festgesetzten Baugebiets zu gewährleisten ist, werden konkretisiert in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. Die einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Orientierungswerte werden demzufolge in den der Steeler Straße zugewandten Bereichen überschritten, im rückwärtigen Bereich des Plangebietes dagegen eingehalten.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Es sind daher möglichst ausreichende Schutzabstände einzuhalten. Eine Vergrößerung der Abstände ist auf Grund des Denkmalschutzes des Bestandsgebäudes nicht möglich. Die Baunutzungsverordnung ermöglicht durch die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten innerhalb des Baugebietes und der baulichen Anlagen, auch innerhalb bestimmter Geschosse oder Ebenen, das Baugebiet sowohl horizontal als auch vertikal zu gliedern (§ 1 Abs. 4–7 BauNVO), um so eine städtebaulich sinnvolle, immissionsschutzrechtlich verträgliche Nutzungsverteilung innerhalb des Baugebietes zumindest teilweise zu erreichen. Aufgrund der ausschließlich geplanten Nutzungsart Wohnen und der geringen Plangebietsgröße ist eine derartige Zuordnung nicht möglich.

Zum Schutz vor den vorhandenen, verkehrsbedingten Immissionen ist in einem Teilbereich des Plangebietes die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen notwendig. Aufgrund des Denkmalschutzes des Bestandsgebäudes, dessen Erlebbarkeit und der identitätsstiftenden Wirkung des ehemaligen Kirchengebäudes sowie der städtebaulichen Wirkung im Straßenbild ist ein durchgängiger und damit erst effektiver aktiver Lärmschutz nicht umsetzbar. Zudem sind aktive Lärmschutzmaßnahmen für die oberen Geschosse nur bedingt wirksam.

Da aktiver Lärmschutz in Verbindung mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude ausscheidet, werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen. Der Bemessung der baulichen und sonstigen Vorkehrungen liegen die Anforderungen der in der textlichen Festsetzung aufgeführten Tabelle (Innenraumpegel) zugrunde. Hierdurch wird tagsüber in den Wohnräumen eine ausreichende Qualität des Aufenthaltes, der Kommunikation und der Konzentration sichergestellt. Während der Nachtstunden ist in Schlafräumen ein störungsfreier Schlaf möglich.

Im rückwärtigen Bereich der geplanten Bebauung liegen deutlich niedrigere Pegel vor. Außenwohnbereiche können in diesen abgeschirmten und ruhigen Bereichen angeordnet werden.

2.3.2. Versiegelung

Die Versiegelung des Grundstücks nimmt durch die verdichtete Bauweise gegenüber der Bestandsbebauung zu. Eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse ist jedoch auf Grund der geringen Flächengröße des Vorhabens im Zusammenhang mit der günstigen klimatischen Ausprägung des direkten Umfeldes (Stadtrandklima) nicht zu erwarten.

2.3.3. Baumbestand

Der Baumbestand auf dem Baugrundstück selbst sowie auf unmittelbar angrenzenden Flächen wurde vermessungstechnisch erfasst und im Hinblick auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen bewertet. Von den insgesamt 86 einzelnen Bäumen sind die weitaus meisten vom Vorhaben nicht betroffen oder sie unterliegen aufgrund ihrer Art (z.B. Nadelbäume), ihres geringen Umfanges oder zu geringer Abstände zu Gebäuden nicht den Regelungen der Baumschutzsatzung.

Insgesamt entfallen nach der zu Grunde gelegten Planung maximal 8 Bäume auf dem Baugrundstück sowie auf Grund der notwendigen Zufahrten bzw. Zuwegungen maximal 6 Straßenbäume, für die ein Ersatz nach der Baumschutzsatzung erforderlich würde.

Da auf dem Grundstück zahlreiche Nadelbäume erhalten bleiben könnten, ein teilweiser Ersatz durch Laubbäume jedoch sowohl ökologisch als auch ästhetisch sinnvoll zu bewerten wäre, kann ein adäquater Ersatz auf dem Baugrundstück selbst erfolgen.

2.3.4. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die §§ 44 und 45 zu beachten. Zur Untersuchung potentieller Beeinträchtigungen wild lebender Tierarten wurde eine gutachterliche Artenschutzprüfung / Stufe 1 durchgeführt. Ergänzend zu den Untersuchungen auf dem Grundstück wurde das Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) ausgewertet, das für das Plangebiet 53 potenziell auftretende Tierarten verzeichnet. Nach Durchführung der Untersuchung vor Ort konnte festgestellt werden, dass für die aufgeführten Vögel, Amphibien und Reptilien keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind und auch keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen nachzuweisen waren. Ein Vorkommen ist zudem aufgrund der hohen Störungsintensität nicht zu erwarten, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf verschiedene Fledermausarten wurden Kirchengebäude und ältere Bäume untersucht. Es wurden keine Baumhöhlen oder sonstigen Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen gefunden, der Zustand des Gebäudes und der Bäume lässt eine artenschutzrechtliche Bedeutung nicht erwarten. Auch der Glockenturm scheidet wegen fehlender Frostfreiheit als Quartier aus.

Zusammenfassend ergeben sich keinerlei artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung von Wohnbauflächen in Form eines der innerstädtischen Lage angemessenen mehrgeschossigen Geschosswohnungsbaues.

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Entsprechend der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb des gem. Masterplan Einzelhandel 2010 klassifizierten zentralen Versorgungsbereiches (D-Zentrum) „Steeler Straße“ soll im Plangebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet WA entstehen. Damit sind neben der Wohnnutzung auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomie und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

1.1.2. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können einzelne oder alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bzgl. der Nutzung Tankstelle Gebrauch gemacht. Das mit einer Tankstelle verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen ist in unmittelbarer Nähe der ÖPNV-Haltestelle „Am Parkfriedhof“ in Verbindung mit der durch Lichtsignalanlage geregelten Straßenkreuzung Steeler Straße/Moltkestraße/Knaudtstraße verkehrstechnisch nicht abzuwickeln. Zudem ist ein Gefährdungspotenzial für die Fahrgäste deutlich erkennbar.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).“

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

1.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Bebauung im Plangebiet wird durch das von der Steeler Straße zurück versetzte ehem. Kirchengebäude geprägt. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird planungsrechtlich gesichert und durch entsprechende Baugrenzen bestätigt. Dadurch ergibt sich eine Bautiefe von 18,0 m.

Bei den zusätzlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann von einer vorwiegenden Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau ausgegangen werden. Um für den großvolumigen Baukörper mit entsprechend langen Fassadenabschnitten auch Gestaltungsspielräume für die Umsetzung zu gewährleisten, wird für die Tiefe der für den größeren Hauptbaukörper vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ein Maß von 14,0 m vorgesehen.

Um im hierdurch gebildeten Eingangsbereich keine unmaßstäblichen Baumassen zu ermöglichen wird ein weiterer Baukörper mit lediglich 9,0 m Bautiefe festgesetzt.

Für evtl. erforderlich werdende Nebennutzungen wird für einen Verbindungsbaukörper zur Bestandsbebauung eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Um die untergeordnete Bedeutung auch baulich zu würdigen wird die Bautiefe mit 10,0 m festgesetzt. Für die planungsrechtliche Bestätigung der Bestandsbebauung wird die

vorhandene Bautiefe übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dabei so dimensioniert, dass eine bauliche Verbindung der einzelnen (Funktions-) Bereiche ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan setzt in seinem südöstlichen Bereich eine Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrt fest. Die direkte Anbindung an die Steeler Straße ermöglicht für künftige Bauvorhaben beispielsweise eine Ver- und Entsorgung des Gebäudekomplexes ohne Beeinträchtigung der Neben- und Wohnstraßen. Um in diesem Zusammenhang ggf. erforderlich werdende bauliche Anlagen zu ermöglichen setzt der Bebauungsplan im unmittelbaren Bereich dieser Stellplatzzufahrt eine weitere, untergeordnete überbaubare Grundstücksfläche fest.

Darüber hinaus wird innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche beispielsweise die Errichtung eines Freisitzes in Form einer Terrasse oder Veranda ermöglicht. Damit kann die dem Baukörper vorgelagerte begrünte Freifläche zusätzliche Aufenthaltsqualität gewinnen.

Die Ausdehnung dieser Teilfläche orientiert sich an der Abgrenzung der festgesetzten Zufahrt sowie den Baugrenzen der in diesem Bereich festgesetzten Gebäudeteile.

1.2.2. Vollgeschosse/Grundfläche/Geschossfläche (§§ 19 und 20 BauNVO)

In Anlehnung an die vorhandene urbane Verdichtung im innerstädtischen Bereich sowie der daraus resultierenden städtebaulichen Prägung der Umgebungsbebauung wird das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB wird damit sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen ebenfalls an der Bestandsbebauung im Umfeld, die zumeist mit III – IV Geschossen eine für Geschosswohnungsbau übliche Geschossigkeit aufweist. Der Bebauungsplan setzt deshalb im Plangebiet IV Geschosse als Höchstmaß fest.

Für die Bestandsbebauung sowie evtl. erforderlich werdende Nebennutzungen sind Baukörper vorgesehen, die sich mit einer Geschossigkeit von maximal II Geschossen klar unterordnen. Analog zur Festsetzung des Höchstmaßes der Vollgeschosse wird für die dem Baukörper vorgelagerten überbaubaren Grundstücksfläche zur Aufnahme evtl. erforderlicher Anlagen im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Um zu gewährleisten, dass in diesem öffentlichkeitswirksamen Bereich lediglich ebenerdige bzw. darunter liegende bauliche Anlagen zulässig sind, wird als Oberkante der baulichen Anlage die Erdgeschoss- Fußbodenhöhe des ehem. Kirchengebäudes festgesetzt. Damit wird die denkmalgeschützte Fassade nicht durch aufragende bauliche Anlagen beeinträchtigt.

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um eine für die Sicherheit der künftigen Nutzer ggf. erforderlich werdende Ausnahme der unter Pkt. 1.2.2 beschriebenen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen zu konkretisieren, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„Die mit maximal 107,4 m ü. NN festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen in der mit TF bezeichneten Teilfläche kann durch notwendige Umwehungen/Absturzsicherungen um maximal 0,90 m überschritten werden.“

1.2.4. Anrechnung von Stellplätzen und Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Zur Förderung einer in diesem dicht bebauten innerstädtischen Bereich aus städtebaulichen Gründen wünschenswerten Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche setzt der Bebauungsplan gem. § 21a Abs. 5 BauNVO den sog. „Tiefgaragenbonus“ fest:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.“

1.3. Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfes sind die Standorte der Stellplätze und Tiefgarage festgesetzt worden:

Um in diesem innerstädtischen Bereich sowohl die Nutzer der künftigen Bebauung als auch die Anwohner im unmittelbaren Umfeld nicht durch zusätzliche Verkehrsimmissionen zu belasten und um wertvolle Freiflächen im Blockinnenbereich für eine attraktive Gestaltung und Aufenthaltsqualität zu sichern, soll der Stellplatznachweis für das Allgemeine Wohngebiet WA mit Ausnahme einiger separat festgesetzter, oberirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage erfolgen.

Der Bebauungsplan setzt deshalb entsprechende Teilflächen zum Bau von Stellplatzanlagen bzw. einer Tiefgarage fest. Darüber hinaus konkretisiert der Bebauungsplan durch textliche Festsetzung den Planungsgedanken:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze ausschließlich auf den entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der entsprechend umgrenzten Fläche für Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)“.

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

Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Steeler Straße, die Knaudt- und Schulzstraße sowie die Hilgenbornstraße gesichert. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden nicht verändert und bleiben von der Planung unberührt.

Lediglich zur Sicherung einer auch künftig unbeeinträchtigten Verkehrsabwicklung im (durch Lichtsignalanlage geregelten) Kreuzungsbereich Steeler Straße/Knaudtstraße sowie zur Sicherheit der an der hier vorhandenen ÖPNV-Haltestelle „Am Parkfriedhof“ zu- und aussteigenden Fahrgäste ist eine Regelung möglicher Ein- und Ausfahrten auf das Baugrundstück notwendig. Der Bebauungsplan setzt deshalb für den diesbezüglich kritischen Bereich durch entsprechende Signatur einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Weitergehende planungsrechtliche Regelungen sind nicht notwendig.

1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Umfeld des Plangebietes lassen sich als relevante Lärmemissionsquellen die das Plangebiet tangierenden Verkehrsstraßen Steeler Straße sowie Knaudtstraße benennen. Zur Ermittlung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag von 55 dB(A) an der südlichen Fassade der Bestandsbebauung um bis zu 8,5 dB(A) überschritten wird. Im Nachtzeitraum liegen die Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB(A) für WA bei bis zu 10 dB(A). Die Überschreitung der Orientierungswerte nehmen mit zunehmendem Abstand zur Steeler Straße ab, ist jedoch beim gesamten Hauptbaukörper auch im angenommenen obersten Geschoss (3. OG) mit rd. 50 dB(A) noch gegeben.

Dies gilt jedoch nicht für die unteren Geschosse, für die durch die geplanten Gebäudeteile eine abschirmende Wirkung erzielt werden kann, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) hier eingehalten werden. Für die im rückwärtigen Bereich geplanten Aufenthaltsflächen im Freien wird der für eine ungestörte Kommunikation und Erholung durch entsprechende Rechtsprechung angenommene Lärmpegel von 62 dB(A) ebenfalls unterschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind im Bebauungsplan für den Einwirkungsbereich der Steeler Straße und Knaudtstraße Schall-

schutzmaßnahmen festzusetzen. Dieser immissionschutzrechtlich betroffene Bereich wird im Bebauungsplan durch Signatur eindeutig bestimmt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen müssten unmittelbar an der Plangebietsgrenze bzw. unmittelbar vor dem Gebäude selbst erfolgen. Dies ist aus mehreren Gründen nicht möglich oder vertretbar:

Zum einen handelt es sich bei dem den Schallimmissionen ausgesetzten Gebäudeteil um das denkmalgeschützte ehem. Kirchengebäude, bauliche Schallschutzmaßnahmen sind mit den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes auf Grund der kurzen Distanz schwer in Einklang zu bringen. Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die notwendigen baulichen Maßnahmen unmittelbar vor der identitätsstiftenden Fassade, die für den Stadtteil und seine Bürger eine städtebauliche Markierung darstellt, negativ zu bewerten. Darüber hinaus befinden sich in dem der Lärmquelle zugewandten Bereich einerseits für die Erschließung notwendige Ein- und Ausfahrten und andererseits überbaubare Grundstücksflächen, innerhalb derer evtl. Nebennutzungen wie z.B. ein Freisitz o.ä. realisiert werden können. Die damit einher gehende Kunden- und Passantenfrequenzierung bzw. ein Austausch zwischen baulicher Nutzung und öffentlichem Raum wäre mit Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Zudem sind aktive Lärmschutzmaßnahmen für die oberen Geschosse nicht wirksam.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende textliche Festsetzung:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind 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 Steeler Straße, der Knaudtstraße sowie des Schienenverkehrs der Straßenbahnlinie 103/109 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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

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

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist 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 schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gem. BauO NRW) freigestellt sind, 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.“

1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbes. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Da die Wiederbebauung hier also Vorrang hat und nur vorübergehende bzw. geringe Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes zu erwarten sind, ist es (abwägungsrechtlich) vertretbar, dass im Bebauungsplan keine Festsetzung bzgl. der Erhaltung von Bäumen erfolgt oder dass nur für Stellplatzanlagen die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt wird. Darüber hinaus sind gemäß Baumschutzsatzung vorhandene Baumbestände auf der Grundstücksfläche weitestgehend zu erhalten. Soweit Baumfällungen notwendig sind, sind diese an anderer Stelle – möglichst auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung – zu ersetzen.

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

Die Anpflanzung für PKW-Stellplatzanlagen oberhalb der Geländeoberfläche soll 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. In vorliegendem Fall ist wegen der unter der Stellplatzanlage vorgesehenen Tiefgarage nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand die für die anzupflanzenden Laubbäume notwendige Humusschicht zu erreichen, so dass von der Standardfestsetzung abgewichen wird. Die geringe Größe sowohl der geplanten Stellplatzanlage als auch des Baugebietes, die geringe Anzahl anzupflanzender Bäume und nicht zuletzt das erhebliche Grünvolumen im näheren Umfeld erlauben die Abweichung von der üblichen Praxis.

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

Die Begrünung von Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, ein Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gebiet attraktiv gestaltet, insbesondere soll

die Aufheizung des Gebiets durch Tiefgaragendächer abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern.

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

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll in einem durch Bebauung versiegelten Baugebiet die Aufheizung der Luft durch das Flachdach abgemildert werden.

2. Hinweise

2.1. Relevante Unterlagen

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

2.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Plan zugrunde:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 sowie Beurteilung des betroffenen Baumbestandes, Umweltbüro Essen, 25.10.2012
- Lärmschutzgutachten, HEBO beratende Ingenieure, Bochum, Januar 2013
- Gutachterliche Stellungnahme zum Stellplatznachweis, gevas humberg & partner, Essen, 29.11.2012

2.3. Städtische Satzungen

Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Daher ist die Baumschutzsatzung in jedem Fall anzuwenden.

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)“.

2.4. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich am Rand bergbaulicher Einwirkungsbereiche. Die Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. durch Bohrungen, geophysikalische Untersuchung) wird für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren empfohlen. Dabei ist die RAG AG, Postfach, 44620 Herne als ehem. Bergwerksbetreiber zu beteiligen.

2.5. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Aufgrund evtl. vorhandener Kampfmittel ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründung etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dabei sind die Auflagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (Az. 32-2-1-80-30/3780) durchzuführen.

2.6. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Essen / Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzuzeigen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	m ²	%
Verfahrensgebiet	6.400	100
Allgemeines Wohngebiet WA	6.400	100

IX. Auswirkungen auf die Umwelt

1. Baumbestand

Der Baumbestand auf dem Baugrundstück selbst sowie auf unmittelbar angrenzenden Flächen wurde vermessungstechnisch erfasst und im Hinblick auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen bewertet. Von den insgesamt 86 einzelnen Bäumen sind die weitaus meisten vom Vorhaben nicht betroffen oder sie unterliegen aufgrund ihrer Art (z.B. Nadelbäume), ihres geringen Umfanges oder zu geringer Abstände zu Gebäuden nicht den Regelungen der Baumschutzsatzung.

Insgesamt entfallen nach der zu Grunde gelegten Planung maximal 8 Bäume auf dem Baugrundstück sowie auf Grund der notwendigen Zufahrten bzw. Zuwegungen maximal 6 Straßenbäume, für die ein Ersatz nach der Baumschutzsatzung erforderlich würde.

Da auf dem Grundstück zahlreiche Nadelbäume erhalten bleiben könnten, ein teilweiser Ersatz durch Laubbäume jedoch sowohl ökologisch als auch ästhetisch sinnvoll zu bewerten wäre, kann ein adäquater Ersatz auf dem Baugrundstück selbst erfolgen.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Der Standort der ehemaligen Neuen Pauluskirche ist in städtebaulicher und infrastruktureller Hinsicht durch eine hohe Lagegunst charakterisiert. Die integrierte Lage des Plangebietes innerhalb des gewachsenen Stadtteiles, die sehr gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz, die ortsnahe Verfügbarkeit von Ver- und Entsorgungssystemen sowie das gute Angebot an sozialen und kulturellen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld (D-Zentrum gem. Masterplan Einzelhandel) legen es nahe, die Fläche zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Darüber hinaus ist die Wiedernutzung von aufgegebenen Flächen im Innenbereich unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit zu begrüßen, da die Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichen dadurch vermindert wird.

Zu diesen Standortqualitäten kommt hinzu, dass gerade im Stadtteil Huttrop, dessen Gebäudebestand überwiegend durch Geschosswohnungsbau aus den 1950er- und 60er-Jahren geprägt ist, ein großer Bedarf an modernen Wohnungen besteht. Die Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung von Wohnbebauung ist in diesem Stadtteil begrenzt. Letztlich bietet das Planvorhaben die Chance, eine den Erfordernissen der demografischen Entwicklung entsprechende Stadtentwicklung umzusetzen.

Das Erfordernis und die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes entsprechen somit den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange aufgrund der weitreichenden Effekte auch für die Gesamtstadt entsprechend gewichtet worden.

Nachstehende Aspekte und Abwägungsinhalte liegen der Planung zugrunde:

Der Nutzungsänderung für eine künftige vorwiegende Wohnnutzung auf dem Grundstück der aufgegebenen Kirche wird ausdrücklich begrüßt, da mit dieser Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gut erschlossenen, in das Stadtgefüge eingebundenen Wohnstandortes geschaffen werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Belange an eine geordnete Siedlungsentwicklung mit dem Ziel, den Bedürfnissen der Bevölkerung aufgrund der demografischen Entwicklung zu entsprechen, wurden in diesem Zusammenhang sorgfältig abgewogen und liegen der Planung für eine bauliche Folgenutzung zugrunde.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt eine Gebietsfestlegung, die den benachbarten Nutzungen entspricht und von daher eine Integration in den Bestand gewährleistet. Mit der Einbindung in die gewachsene Ortslage können zudem günstige Anbindungsmöglichkeiten an die Erschließung und Infrastruktur des Stadtteils genutzt werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA erlaubt auch eine sinnvolle, denkmalgerechte Folgenutzung für das denkmalgeschützte ehem. Kirchengebäude. Die zusätzlichen, IV-geschossigen überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich auf den nicht öffentlichkeitswirksamen Fassadenabschnitt und sind mit den denkmalrechtlichen Belangen vereinbar.

Mit der Möglichkeit, die auf dem Grundstück vorhandenen zahlreichen Nadelbäume teilweise als Ersatz für die durch die Planung entfallenden Straßenbäume durch ökologisch und ästhetisch qualitativere Laubbäume ebenfalls zu ersetzen, kann ein sinnvoller und adäquater Ersatz auf dem Baugrundstück selbst erfolgen.

Ein weiterer erheblicher Aspekt im Rahmen der Bauleitplanung bestand in der planerischen Auseinandersetzung mit den Lärmeinwirkungen aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes auf die geplante Wohnnutzung (Schienen- und Straßenverkehrslärm). Diese Lärmbeeinträchtigungen wurden gutachterlich untersucht und bewertet. Das Gutachten hatte zum Ergebnis, dass die Beurteilungspegel teilweise die Orientierungswerte der einschlägigen DIN 18005 überschreiten, so dass in den betroffenen Bereichen passive

Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen. Die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen eingeflossen. Mit der Umsetzung der Schutzmaßnahmen liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Mit dem Konfliktpotenzial Lärm konnte im Rahmen des Bebauungsplanes umgegangen werden. Die Lagegunst des Standortes, die Erfordernisse, die Entwicklungsziele, die stadtteilbezogenen positiven Effekte des Bebauungsplanes sprachen dafür, die Fläche trotz der teilweise vorhandenen Lärmbelastungen, mit denen wie dargelegt umgegangen werden konnte, städtebaulich zu entwickeln.

XI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

XII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem RFNP entwickelt.

XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5/12 „Steeler Straße/Knaudtstraße (ehem. Neue Pauluskirche)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Durchführungsplanes

- Nr. 137 „Aufschließungsgebiet Parkfriedhof (Parksiedlung Huttrop)“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/12 „Steeler Straße/Knaudtstraße (ehem. Neue Pauluskirche)“ betreffen.

XIV. Kosten und Finanzierung

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

Essen, den .2013

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 6B
- Planen -

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand