

Bebauungsplan Nr. 6/13 „Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße“

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Altenessen-Nord

Begründung*

vom: 13.08.2018

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 bis zum 12.05.2017 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
V.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Verkehr	9
2.1.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
2.2.	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	9
3.	Technische Infrastruktur	9
3.1.	Entwässerung	9
4.	Soziale Infrastruktur	10
5.	Natur, Landschaft und Artenschutz	10
6.	Klima und Lufthygiene	10
7.	Altlasten	11
8.	Immissionen	11
8.1.	Lärm	11
VI.	Städtebauliches Konzept	12
1.	Entwurfsbeschreibung	12
1.1.	Bebauungskonzept / Erschließung	12
1.2.	Entwässerung	12
2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	14
2.1.	Kompaktheit der Bebauung	15
2.2.	Solarenergiegewinnung	15
2.3.	Energieversorgung	15
2.4.	Fazit	15

3.	Auswirkungen der Planung	16
3.1.	Verkehr	16
3.2.	Umweltauswirkungen	16
VII.	Planinhalt	17
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)	17
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	17
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	17
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
1.4.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	18
1.5.	Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	18
1.6.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	19
1.7.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)	21
2.1.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)	21
2.2.	Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 44 LWG NRW)	21
3.	Hinweise	22
3.1.	Relevante Unterlagen	22
3.2.	Gutachten	22
3.3.	Städtische Satzungen	22
3.4.	Umgang mit Bodendenkmälern	22
3.5.	Umgang mit Niederschlagswasser	22
3.6.	Einleitung von Grundwasser	22
3.7.	Umgang mit dem Oberboden	22
3.8.	Kampfmittel	23
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	23
IX.	Umweltauswirkungen	24
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	24
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)	24
3.	Schutzgut Boden	25
4.	Schutzgut Wasser	25
5.	Schutzgut Luft	25
6.	Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)	25
7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	26
XI.	Bodenordnung	27

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	28
XIII. Überlagerung rechtsverbindlicher Festsetzungen	29
XIV. Kosten und Finanzierung	30

I. Räumlicher Geltungsbereich

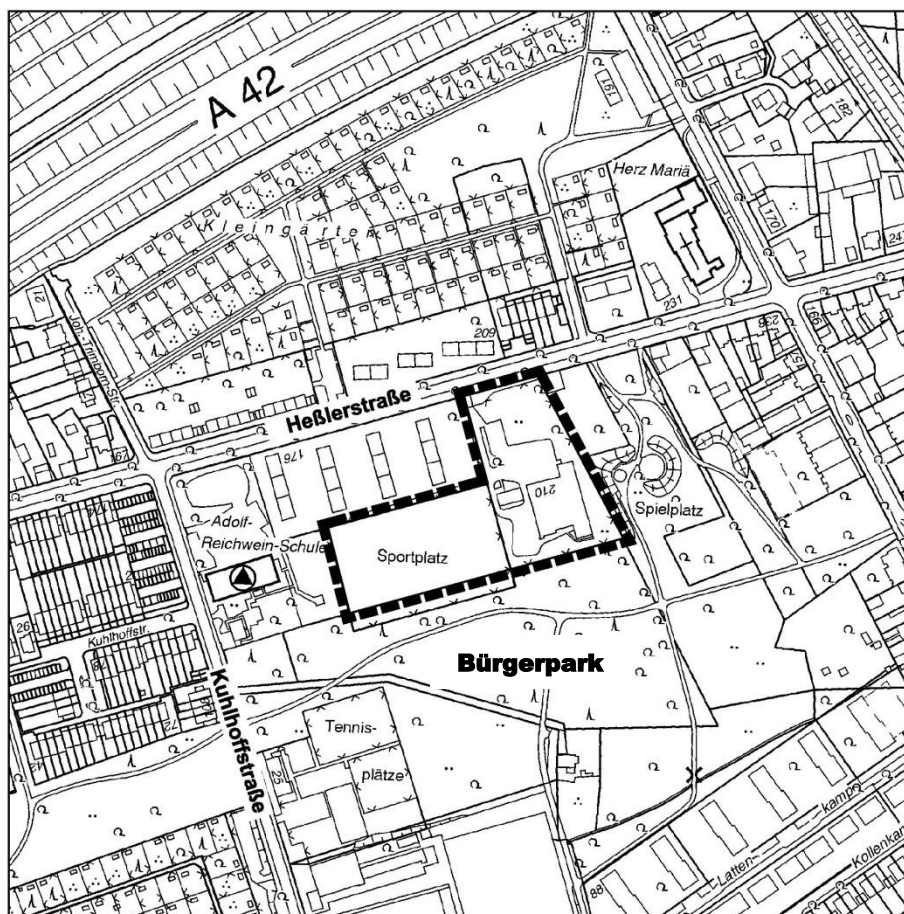
Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes „Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße“ liegt im Stadtbezirk V im Stadtteil Altenessen-Nord jeweils ca. 2000 m zwischen den Stadtteilzentren Altenessen und Katernberger Markt, nahe der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen.

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Sportplatzes hinter der Wohnbebauung an der Heßlerstraße, angrenzend an das Schulgrundstück der Adolf-Reichwein-Schule und die Grundstücksfläche der danebengelegenen ehemaligen „Heßlerschule“ mit Sporthalle und Anbindung an die Heßlerstraße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Heßlerstraße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Heßlerstraße, Haus Nr. 176-198;
- im Osten durch die vorhandene Grünanlage
- im Süden, von den Flächen des Bürgerparks Kuhlhoffbad und
- im Westen von der Grundstücksgrenze der Adolf-Reichwein-Schule an der Kuhlhoffstraße

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt. Die genaue Abgrenzung und Lage des Plangebietes ergeben sich aus der beiliegenden Karte.



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die bisherigen Nutzungen Schule (ehemalige katholische Grundschule Heßlerstraße) und Schulsportplatz, wie im Bebauungsplan 1/78 „Heßlerstraße“ festgesetzt, werden auf diesen Grundstücken nicht mehr ausgeübt und sind an dieser Stelle dauerhaft verzichtbar.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll hier ein alternatives Wohnbaupotenzial durch die Umwidmung einer nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsfläche erschlossen werden. Gleichzeitig bietet sich die Chance zur Nachverdichtung eines locker bebauten Siedlungsbereiches. Eine mögliche sinnvolle Nachnutzung liegt deshalb in der Entwicklung von Wohnungsbau.

Seit dem Jahr 2011 steigen die Zahlen der Einwohnerinnen und Einwohner in Essen stetig an. Dieser Trend wird bestätigt durch die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ von InWIS Forschung und Beratung aus dem Jahr 2013. Eine Kernaussage war, dass mit dem bisherigen Flächenangebot die Nachfrage für die verschiedenen Marktsegmente Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau für den Prognosezeitraum 2025 bei weitem nicht gedeckt werden kann. Neueste Modellrechnungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NW (MBWSV) weisen landesweit aufgrund der demografischen Entwicklung bis 2020 und infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen einen Wohnungsneubedarf von rd. 400.000 Wohnungen aus.

Unter bestimmten Annahmen (z.B. Wohnungsleerstand Ende 2014 Basis Zensus, Bautätigkeit und Haushaltsentwicklung der Jahre 2012-2014, 3% Leerstand als Fluktuationsreserve) ergeben sich danach für Essen bis zum Jahr 2020 Neubaubedarfe von rd. 11.000 – 17.000 Wohnungen(WE).

Für die Wiedernutzbarmachung als Wohnbaufläche ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Die Erschließungsmöglichkeiten der Grundstücke erlauben die Entwicklung einer Wohnbebauung in Form von ca. 39 Einfamilien-Reihen- bzw. Doppelhäusern und/oder Einzelhäusern. Eine Wohnbebauung in diesem Bereich erweitert den Bestand entlang der Heßlerstraße, der hier durch Geschosswohnungsbau geprägt ist. Sie eignet sich in der Form einer Einfamilienhausbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur parkartigen Grünanlage und des Bürgerparks gut zur Deckung von Wohnansprüchen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche für eine Wohnnutzung schaffen.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der Planung wird die städtebauliche Erneuerung und Fortentwicklung einer bisher schon baulich genutzten Fläche ermöglicht, sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20000 qm. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor.

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

Die besonderen Merkmale dieser Verfahrensart gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und 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.

Abweichend von den Regelungen des § 13a wurde für dieses Planverfahren eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde dabei frühzeitig über die Planung und ihre wesentlichen Auswirkungen unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Dazu wurde die Planung in der Zeit vom 04. – 20.09.2013 im Amt für Stadtplanung und Bauordnung sowie auf der Internetseite der Stadt Essen 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 Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt in seinem regionalplanerischen Teil für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Heßlerstraße ist als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

2. **Bebauungspläne**

Das Plangebiet wird vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1/78 „Heßlerstraße“ erfasst. Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule mit Schulsportanlage fest.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt südlich der Heßlerstraße und grenzt im Süden an die Freiflächen des Bürgerparks. Es wird direkt über die Heßlerstraße erschlossen. Dabei steigt das Gelände von der Heßlerstraße nach Süden bis zu einer Tiefe von 60 m leicht an und erreicht dort ein ebenes Niveau, welches in die angrenzenden Freiflächen und den Sportplatz übergeht. Es erstreckt sich dabei L-förmig um die bestehende giebelständige Zeilenbebauung an der Heßlerstraße.

Das Plangebiet wird geprägt durch das Schulgebäude der ehemaligen Heßlerschule (katholischen Grundschule) mit einer integrierten Turnhalle und den zugehörigen versiegelten und unversiegelten Freiflächen im östlichen Bereich. Im westlichen Teil angrenzend liegt der ehemalige Schulsportplatz in der Ausführung als Hartplatz. Der Schulsportplatz ist über das ehemalige Schulgrundstück zugänglich.

Das Schulgebäude und die Turnhalle werden derzeit noch von mehreren Kultur- und Sportvereinen genutzt. Bereits im Sommer 2010 wurden die Nutzer über die angedachten Planungsziele informiert. Dabei wurde auch dargelegt, dass das Schulgebäude und die Turnhalle kein dauerhafter Standort für die Vereinsnutzung ist. Die Vereine sollten sich um alternative Räumlichkeiten bemühen. Die weitestgehende Unterstützung durch die Stadt Essen wurde den Vereinen zugesagt.

2. Verkehr

2.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Heßlerstraße wird von zwei Buslinien (173, 183) befahren, die das Plangebiet mit den Zentren von Altenessen mit U-Bahnanschluss und Katernberg, sowie Stoppenberg verbinden.

2.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an der Kreisstraße Heßlerstraße und wird auch über diese erschlossen. Es besteht über die Straße Heßlerstraße Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Der Autobahnanschluss E-Altenessen liegt in ca. 1 km Entfernung und führt über den Emscherschnellweg (A42) in Richtung Osten und Westen des Ruhrgebietes.

3. Technische Infrastruktur

3.1. Entwässerung

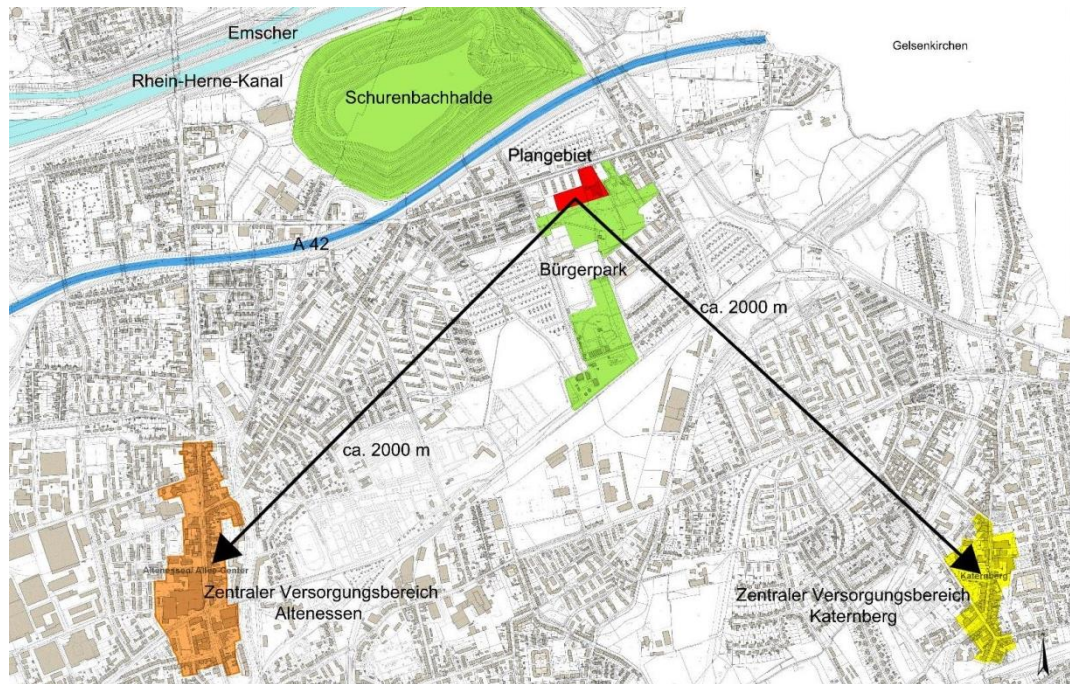
Das Verfahrensgebiet liegt im Einzugsbereich des genehmigten Generalentwässerungsplanes (GEP) „Essen-Schurenbach“, Rechnetz 84. Die Abwässer dieses Gebietes werden dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Heßlerstraße zugeführt.

In der Zukunftsvereinbarung Regenwasser haben sich alle Städte des Emschergebietes sowie das Umweltministerium und die Emschergenossenschaft auf das wasserwirtschaftliche Ziel verständigt, parallel zum Umbau der Emscher die Belastung der Kanalisation durch Regen- und Reinwasser in den nächsten 15 Jahren um 15 Prozent zu senken. In dem Programm „15 in 15 – Abkopplungsstrategien“ ist die Abkopplungsmaßnahme Schurenbach enthalten, von der das Verfahrensgebiet auch betroffen ist.

4. Soziale Infrastruktur

In einem Umkreis von 500 m befinden sich die Adolf-Reichwein-Grundschule, eine katholische Kirche mit Kindergarten, ein öffentlicher Spielplatz und der Bürgerpark. Die nächsten Versorgungsbereiche, Altenessen Zentrum und Katernberg, liegen in einem Umkreis von ca. 2000 Metern und sind mit den Buslinien 173 (Heßlerstraße) und 183 (Emscherstraße) vom Plangebiet aus gut zu erreichen.

Die öffentliche und private Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und sonstigen Einrichtungen ist gewährleistet. Handelseinrichtungen zur Deckung der Grundversorgung befinden sich im fußläufigen Bereich von 10-15 Gehminuten.



5. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das ehemalige Schulgelände umfasst im Wesentlichen ein Solitärgebäude mit einem großzügig versiegelten Vorplatz mit teils wenigen alten Einzelbäumen und dem Schulsportplatz.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wurde ein Gutachten erstellt, in dem geprüft wurde, ob planungsrelevante Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen.

(Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. §44 BNatSchG, Vorhaben Bebauungsplan Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße, umweltbüro essen, Februar 2014).

Für alle Arten im Sinne des §44 BNatSchG war keine erhebliche Betroffenheit durch das Vorhaben Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße festzustellen.

Der vorhandene Baumbestand fällt tlw. unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen. Die Bäume sind im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung nicht zu erhalten und nach Maßgabe der Baumschutzsatzung im Plangebiet zu ersetzen.

6. Klima und Luftthygiene

In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen, Stand Dez. 2002, ist für den Planbereich das Klimatop „ Stadtrandklima“ dargestellt. Geprägt wird dieser Strukturtyp durch überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlungen,

die einen ausreichenden Luftaustausch und nur schwache Wärmeinseln bewirken, so dass Stadtrandklimatope als wohnklimatische Gunsträume gelten.

Der Planbereich liegt innerhalb der am 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht vom Verkehrsverbot ausgenommen sind.

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

7. Altlasten

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

Das Plangebiet ist hinsichtlich einer zukünftigen Wohnnutzung im Bereich der Sportplatzfläche dennoch auf Altlasten untersucht worden (Bodenuntersuchung für die Entwicklungsmaßnahme Heßlerstraße / Heßlerschule, Umweltamt, November 2012).

Im Ergebnis der Untersuchung ist eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich.

Im Einzelnen wird festgestellt, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für das Szenario Wohngebiet bzw. Park- und Freizeitanlagen eingehalten werden. Bei einer Umnutzung des Sportplatzes sind die obersten Schichten trotz Einhaltung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzung Wohnen aufzunehmen. Dieses Material ist von der Zusammensetzung her nicht für die Außenflächen einer zukünftigen Wohnbebauung geeignet.

Für das aufgenommene Material gilt, dass entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu verfahren ist.

8. Immissionen

8.1. Lärm

Im Rahmen eines Gutachtens (Gutachten über Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Sportanlagen im Bebauungsplangebiet „Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße, TÜV Nord, November 2012) wurden die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Sportanlagen für das Plangebiet ermittelt. Die Verkehrsgläusche der Heßlerstraße und der Bundesautobahn A 42 führen zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung.

Daher sind je nach Lage im Plangebiet Maßnahmen einer architektonischen Selbsthilfe (Stellung und Gestaltung von Räumen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenstern), sowie Maßnahmen des passiven Schallschutzes (baulicher Schallschutz, z.B. durch Fenster, Schalldämmlüfter) erforderlich.

Die Anlagengeräusche der südlich gelegenen Sportanlagen überschreiten die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte nicht oder nur geringfügig.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

1.1. Bebauungskonzept / Erschließung

Für die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche wird eine Neubebauung im Sinne einer Nachverdichtung angestrebt. Das vorhandene Schulgebäude und die Turnhalle sollen zu diesem Zweck abgerissen werden.

Das Bebauungskonzept sieht den Neubau von ca. 39 Einfamilienhäusern vor. Die Einfamilienhäuser sollen in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und/oder freistehenden Einzelhäusern entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen bei den Reihenhäusern zwischen 180 bis 350 Quadratmetern und bei den Doppelhäusern zwischen 250 und 500 Quadratmetern. Die Einfamilienhäuser sind parallel zur Heßlerstraße ausgerichtet, die hier mit leichter Abweichung in Ost-West Richtung verläuft. Dadurch ergeben sich Grundstücks- und Hauptwohnausrichtungen nach Süd-Süd-Ost mit hohem Potential zur Solarenergienutzung. Die Reihenhäuser liegen im nördlichen Teil des Plangebietes, während der Hauptteil der Doppelhäuser und/oder Einzelhäuser im südlichen Teil im Übergang zum angrenzenden Bürgerpark liegt. Nur die im nördlichen Teil der ehemaligen Sportplatzfläche befindlichen Einzel- oder Doppelhäuser orientieren sich nach West-Süd-West. Damit ist hier keine optimale Solarenergienutzung möglich.

Das Plangebiet wird durch eine innere Haupteerschließung als Mischverkehrsfläche an die Heßlerstraße angebunden. Die Reihenhausergruppen werden ausgehend von der Haupteerschließung über 3,50 m breite befahrbare Wohnwege von Norden erschlossen. Gleichzeitig sind die Grundstücke auch von der jeweils südlich liegenden Erschließung der nächsten Hausgruppe zugänglich, so dass auf einen rückseitigen Fußweg verzichtet werden kann. An den westlichen Giebelseiten der Reihenhausergruppen sind die Garagen einschließlich der Voraufstellflächen zusammengefasst. Die Wohnwege sind hier aufgeweitet, um die Garagenzufahrten zu sichern und gleichzeitig einen übersichtlichen Eingangsbereich zu den Wohnwegen zu schaffen. Nördlich des Garagenblocks der ersten Zeile an der Heßlerstraße besteht flächenmäßig die Möglichkeit zum Bau einer zentralen Versorgungseinheit (Blockheizkraftwerk).

Besucherstellplätze (ca. 15 Stpl.) werden in der Haupteerschließungsstraße angeboten. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. einem Stellplatz pro 3 Wohneinheiten.

Im südlichen Plangebiet sind zwei Bereiche angeordnet und bilden mit ihren Grundstücken den Übergang zum Bürgerpark. Im östlichen Bereich besteht sowohl die Möglichkeit Doppelhäuser und/oder freistehende Einzelhäuser zu verwirklichen. Die Erschließung beider Bereiche erfolgt hier ebenfalls von Norden. Jedem Gebäude sind eine Garage und ein Voraufstellplatz zugeordnet. Zwischen den beiden Gruppen sowie am Wendehammer ist eine Wegeanbindung in den südlich gelegenen Park geplant.

Im nördlichen Teil des ehemaligen Sportplatzes besteht ebenfalls die Möglichkeit sowohl freistehende 3 Einzelhäuser oder 3 Doppelhäuser zu planen. Sie sind jeweils durch einen privaten Wohnweg erschlossen und verfügen über Stellplatz und Garage.

1.2. Entwässerung

Das Entwässerungskonzept für den Planungsbereich wurde von der Stadt Essen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, der Stadtwerke Essen AG und der Emschergenossenschaft erstellt.

Die Abwässer der Flächen des Plangebietes werden bisher dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Heßlerstraße zugeführt. Mischwasserabflüsse, die aus einer neuen, zusätzlichen Bebauung im Plangebiet entstehen, können in diesen Kanal aufgrund mangelnder hydraulischer Reserven nur gedrosselt eingeleitet werden.

Das Grundstück wird erstmalig bebaut, so dass das Niederschlagswasser nach §44 Landeswassergesetz LWG grundsätzlich zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist. Das Plangebiet liegt in einem Poldergebiet und in einem Senkungstrichter mit geringem Grundwasserabstand. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist unter diesen Voraussetzungen nicht zulässig. Die Prüfung, ob eine ortsnahe Einleitung in den Schurenbach technisch und hydraulisch möglich ist, ist mit positivem Ergebnis geprüft worden.

Aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit vor Ort und der mangelnden hydraulischen Reserven des Kanals in der Heßler Straße wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches die ortsnahe Einleitung des überwiegenden Teils des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zum Ziel hat.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes soll mittels eines öffentlichen Trennsystems erfolgen:

- Das Schmutzwasser des Baugebiets sowie das Niederschlagswasser, das auf den direkt an der Heßlerstraße gelegenen befestigten Flächen anfällt, weiterhin an den Mischwasserkanal in der Heßlerstraße angeschlossen.
- Der Großteil des Niederschlagswassers, das auf der öffentliche Verkehrsfläche und den privaten Dachflächen anfällt, wird über eine straßenmittige offene Pflasterrinne innerhalb des Plangebiets abgeleitet und einer außerhalb des Plangebiets befindlichen offenen, naturnah gestalteten Regenrückhalteanlage zugeführt. Von hier erfolgt die Weiterführung über ein offenes Grabensystem bis zur Einleitung in den Schurenbach.

Die Art der Niederschlagswasserableitung – Pflasterrinne (bei Starkregen temporär auch die Straße), Regenrückhaltebecken und Grabensystem – mit dem rechtlichen Status einer öffentlichen Abwasseranlage ist für die Stadt Essen ein Novum:

Erstmals ersetzt im Rahmen eines städtebaulichen Projekts eine offene Niederschlagswasserableitung den klassischen öffentlichen Regenwasserkanal.

Die Planung ist nach Wasserrecht erlaubnisfähig, nach Entwässerungssatzung (Anschluss- und Benutzungszwang) und Entwässerungsgebührensatzung (Gebührenrelevanz) vollziehbar, nach technischem Regelwerk hydraulisch ausreichend bemessen und berücksichtigt die an Starkregenereignisse gestellten Anforderungen.

Damit ist diese Planung eines der aktuellen umsetzungsreifen Projekte im Rahmen der Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von Morgen“.

Im Oktober 2005 ist von den 16 Emscherstädten, dem Land NRW und der Emschergenossenschaft die Zukunftsvereinbarung Regenwasser (ZVR) unterzeichnet worden. Damit wurde als gemeinsames Ziel die Abkopplung von 15 % des Regenwasserabflusses innerhalb der nächsten 15 Jahre bis zum Jahr 2020 im wasserwirtschaftlichen Einzugsbereich der Emscher festgelegt.

Als Erweiterung und Fortsetzung der ZVR ist im Mai 2014 als Absichtserklärung von den insgesamt 16 Emscherkommunen, der Emschergenossenschaft und dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW die sogenannte Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von Morgen“ unterzeichnet worden.

Das Ziel dieser Absichtserklärung ist es, die aus den Leitbildern der Wasserrahmenrichtlinie und der Wassersensitiven Stadtentwicklung erwachsenden Möglichkeiten zu nutzen, um die Effektivität der Planungen zur Städtentwässerung, zum Überflutungs- und Hochwasser-

schutz, zur Klimaanpassung und zur Verbesserung des urbanen Erscheinungsbildes zu verbessern.

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 auch aufgrund der gewachsenen Erkenntnis der 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 einen 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.

Die Stadt Essen verfolgt 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 am 04.03.2009 vom Rat der Stadt Essen verabschiedet und war Bestandteil der „Dachmarke“ Klimawerkstatt Essen.

Seit dem Gewinn des Titels „Grüne Hauptstadt Europas“ im Juni 2015 hat die Stadt Essen eine Marke geschaffen und ein erfolgreiches Marketing über das Programmjahr 2017 hinaus aufgebaut. Die Verstetigung der Öffentlichkeitsarbeit und des Marketings mit Hilfe der erfolgreichen Dachmarke „Grüne Hauptstadt Europas – Essen 2017“ ist vorgesehen.

Aber auch die erfolgreiche Projektorganisationsstruktur der Klimawerkstatt Essen soll in angepasster Form in Zukunft genutzt werden, um die Themen und Ziele der Grünen Hauptstadt in die Zukunft zu tragen. Die neue Dachmarke erhält den Namen „Europäische Grüne Hauptstadt Agentur“.

Die Agentur wird die Themen der Klimawerkstatt Essen und der Grünen Hauptstadt Europas strategisch bündeln und die Zusammenarbeit in den etablierten Strukturen und Kompetenzteams themenbezogen weiterführen. Neben den übergeordneten Zielen im Klimaschutz werden die Schwerpunkte in den Feldern Mobilität, Umweltbildung, Gebäude & Energie, Stadtentwicklung & Klimawandel gebildet.

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 CO₂ durch Beheizen von Gebäuden ausgestoßen und das Klima geschont.

Die Kompaktheit eines Gebäudes wird maßgeblich bestimmt von der Geschossigkeit, der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe. Verdichtete Bauformen haben grundsätzlich ein günstigeres A/V-Verhältnis. Für kleinere Baukörper (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser), die allerdings eher ungünstig sind als Bauform, liegt die energetisch optimale Gebäudeabmessung bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe bei 1/1 bis 3/2 und bei einer Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses.

Die im Plangebiet vorgesehenen Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss und Baukörpermaßen von 13 x 12 m sind unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten daher als optimal zu bewerten. Dies gilt auch für die vorgesehenen Doppelhäuser mit identischer Gebäudehöhe und Baukörpermaßen von 13 x 12 m. Analog sind die vorgesehenen Reihenhausergruppen mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss, Baukörperhöhe von 12 m und Baukörperlängen von 26 m bis 39 m 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 CO₂-Ausstoß im Sinne der kommunalen Zielsetzung zu reduzieren. In diesem Zusammenhang spielt neben der optimalen Ausrichtung und Dachform der Bebauung auch die Vermeidung von Verschattungen durch die Bebauung selbst oder die Vegetation eine bedeutende Rolle.

Für den überwiegenden Teil der geplanten Gebäude ergeben sich Grundstücks- und Hauptwohnausrichtungen nach Süd-Süd-Ost mit hohem Potential zur Solarenergienutzung.

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 CO₂-Ausstoß.

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

Für die ca. 39 geplanten Einfamilienhäuser ist eine zentrale Energieversorgung mittels Blockheizkraftwerk vorgesehen. Dementsprechend ist eine Fläche nördlich des Garagenblocks der ersten Zeile an der Heßlerstraße bereitgestellt.

2.4. Fazit

Grundsätzlich erfüllt das Bebauungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, die energetischen Kriterien des Leitfadens und bietet gute Voraussetzungen zur Nutzung passiver und aktiver Solarenergie.

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

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

3. Auswirkungen der Planung

Neben dem Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung und der Schaffung von Wohnbauflächen im Einzugsbereich des Stadtteils Altenessen-Nord ist die Planung nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand mit den folgenden Auswirkungen verbunden:

3.1. Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes über die Heßlerstraße ist verbunden mit einer Zunahme des Gesamtverkehrs. Die geplanten ca. 39 Wohneinheiten lassen sich problemlos über das bestehende Straßennetz abwickeln.

3.2. Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Kapitel IX beschrieben.

VII. Planinhalt

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

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

1.1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilien-Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser und/oder Einzelhäuser. Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsstruktur ist das Baugebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet (WR) zu betrachten.

Da das Plangebiet zu einer attraktiven und familiengerechten Wohnsiedlung entwickelt werden soll, sollen zweckentsprechend vornehmlich nur Wohngebäude zulässig sein.

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

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

1.1.2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen dürfen eine maximale Grundfläche von jeweils 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Festsetzung dient der gestalterischen Unterordnung von größeren Nebenanlagen.

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

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

1.2.1. Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß §17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. §19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt worden. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für die geplanten neuen Wohnnutzungen werden dem städtebaulichen Konzept folgend einheitlich 2 Vollgeschosse festgesetzt. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten tragen der städtebaulichen Zielsetzung einer moderaten Höhenentwicklung der geplanten Baukörper Rechnung.

Die Geschossigkeit der künftigen Bebauung im Baugebiet spiegelt die städtebaulichen Zielsetzungen wieder und stellt ein übliches Maß für die Neubebauung von Einfamilienhäusern dar.

1.2.3. Geschößflächenzahl/Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen ist die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO im Reinen Wohngebiet WR auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten Werte. Auf diese Weise wird auch eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

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

Im Reinen Wohngebiet WR Teil 1 werden Einfamilienhäuser als Hausgruppen festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet WR Teil 2 werden Einfamilienhäuser als Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert worden.

Sie folgen im gesamten Reinen Wohngebiet WR wesentlich dem städtebaulichen Konzept und definieren so die Anordnung der Baukörper in ihren Grundzügen. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine durchgängige Tiefe von 12 Metern auf.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades Stellplätze und Garagen im Reinen Wohngebiet nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Erschließungswege für das Reine Wohngebiet WR Teil 1 können von der Müllabfuhr mit ihren Fahrzeugen nicht befahren werden. Um eine ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls für die Häuser sicherzustellen, sind entlang der Haupteerschließung Flächen für Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter / Abholfläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt. Die einzelnen Standplätze werden den betreffenden Baukörpern zugeordnet.

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

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

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Heßlerstraße gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straße, die in einem Wendehammer mündet, der für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs dimensioniert ist. Die Straße wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut und daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Um eine ausreichende Anzahl an Besucherparkplätzen zu realisieren, werden Senkrechtparkplätze und Längsparkplätze durch Aufweitung der Verkehrsfläche vorgesehen.

Im Verlauf der Verkehrsflächen stehen somit insgesamt ca. 15 Besucherstellplätze zur Verfügung.

Der fußläufige Übergang vom Plangebiet zur Grünanlage mit der integrierten offenen Regenwasserableitung wird im Bereich des Wendehammers als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, „Radfahrbereich“ festgesetzt.

1.5.2. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Um die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung umzusetzen ist nördlich des Garagenblocks der ersten Zeile an der Heßlerstraße eine Versorgungsfläche für eine zentrale

Versorgungseinheit mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk (Kraft-Wärme-Kopplung) festgesetzt.

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

Die Erschließung der Hausgruppen, Doppelhäuser und/oder Einzelhäuser im WR Teil 1 und dem östlichen Teil des WR Teil 2 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh-, und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Zur Sicherung der offenen Ableitung des Regenwassers in Richtung Grünanlage wird zwischen den beiden festgesetzten Baufeldern des südlich gelegenen Reinen Wohngebietes WR Teil 2 ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

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

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

Siedlungsrandbegrünung im Garten

Im Reinen Wohngebiet ist in den zur öffentlichen Grünfläche angrenzenden und ausgerichteten Gartenbereichen an den Grundstücksgrenzen eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten und in Essen einheimischen/alteingebürgerten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100-150 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

In Essen einheimisch/alteingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.

Die Hecke hat die Aufgabe, den Siedlungsrand landschaftsgerecht einzugrünen und das Ende des Gartens zu markieren, so dass die öffentliche Grünfläche nicht nach und nach als Garten in Anspruch genommen wird. Der Landschaftsplan ist im Internet unter www.essen.de zu finden.

Begrünung von Garagendächern und überdachten Stellplätzen

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

Die Begrünung hat die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert über die Regenwasseranlage dem Schurenbach zugeleitet werden kann.

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

Aus Sicht des Immissionsschutzes liegt das Plangebiet insbesondere im Einflussbereich der Bundesautobahn A42, der Heßlerstraße sowie der südlich gelegenen Sportanlagen mit Geräuschemissionen von Straßenverkehr und Sport. Hinzu kommt die neu geplante öffentliche Erschließungsstraße im Plangebiet. Zur Abschätzung und Berücksichtigung geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet überschritten werden, aber aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Durch die Stellung der Baukörper und Festsetzung der Bauweise Hausgruppe, in den den Hauptlärmquellen A 42 und Heßlerstraße zugewandten Teilen des Plangebietes, ergibt sich eine Eigenabschirmung der Außenwohnbereiche. Damit wird erreicht, dass die Lärmpegel der Außenwohnbereiche mit 50-55 dB deutlich unter der Zumutbarkeitsschwelle von 62 dB liegen und eine normale Nutzung und Kommunikation ermöglichen.

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

Für die erste Bebauungsreihe an der Heßlerstraße sind primär Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ (Stellung und Gestaltung von Räumen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenstern) erforderlich. Diese können ergänzt werden durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes (baulicher Schallschutz, z. B. durch Fenster, Schalldämmlüfter).

Ab der zweiten Bebauungsreihe wird dabei ein ausreichender Schallschutz bereits bei Einbau heutzutage handelsüblicher Fenster erreicht.

Wesentliche Anlagengeräusche wurden von der Tennisanlage im Süden des Plangebietes hervorgerufen, Geräusche der Ballspielfelder auf der weiter südlich gelegenen Anlage tragen zu den Anlagengeräuschen am südlichen Plangebietsrand bei. Die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte werden aber auch bei einer Ausweisung als Reines Wohngebiet nicht bzw. nur geringfügig überschritten (1 dB(A) am nächstgelegenen Punkt während der Ruhezeit am Sonntagmittag). Erfahrungsgemäß hat aber die Lärmausbreitungsberechnung bereits eine „Restgenauigkeit“ von ± 1 dB(A). Durch die Maximalabschätzung beim Emissionsansatz liegt die Prognose auf der sicheren Seite. Daher werden keine zusätzlichen Maßnahmen für erforderlich gehalten

Geräuschimmissionen vom Schulhof und den östlich und südlich gelegenen Parkanlagen können vernachlässigt werden.

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

In dem Baugebiet Heßlerstraße/Kuhlhoffstraße sind bei Vorhaben die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Heßlerstraße, der Bundesautobahn A42, der neugeplanten Erschließungsstraße sowie der Sportanlagen für die Gebäude bauliche und sonstige 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 (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	40 dB(A)
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	
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 schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauunterlagen 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 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)

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

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

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Die Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter / Abholfläche für die Abfallbeseitigung und die Standplätze für Abfallbehälter sind baulich einzufassen und /oder dauerhaft zu begrünen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit Flachdach zulässig. Mit dieser Festsetzung im Zusammenhang mit der festgesetzten Begrünung von Flachdächern werden die steigenden Anforderungen an den Klimaschutz berücksichtigt.

2.2. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 44 LWG NRW)

Das Plangebiet liegt in einem Poldergebiet und in einem Senkungstrichter mit geringem Grundwasserabstand. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist daher nicht möglich. Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird deshalb folgendes festgesetzt: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen, Stellplätze und Dachflächen ist gedrosselt in den ortsnahen Schurenbach einzuleiten.

Die Sammlung des Niederschlagswassers im Plangebiet und die Ableitung über die öffentliche Straße und die öffentlichen Grünflächen in den Schurenbach erfolgt über ein öffentlich betriebenes Kanalnetz.

3. Hinweise

3.1. Relevante Unterlagen

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

3.2. Gutachten

Folgende Gutachten und Planungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Gutachten über Geräuschmissionen durch Straßenverkehr und Sportanlagen im Bebauungsplangebiet „Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße“ der Stadt Essen, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, November 2012
- Bodenuntersuchung für die Entwicklungsmaßnahme Heßlerstraße / Heßlerschule, Umweltamt, November 2012
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. §44 BNatSchG, Vorhaben Bebauungsplan Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße, umweltbüro essen, Februar 2014
- Erschließungsplanung, Ingenieurbüro GEOPLAN, Juli 2016

3.3. Städtische Satzungen

3.3.1. Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

3.4. Umgang mit Bodendenkmälern

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

3.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Da das Plangebiet in einem Poldergebiet und in einem Senkungstrichter mit geringem Grundwasserabstand liegt ist es nicht möglich das Niederschlagswasser zu versickern. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein öffentlich betriebenes Kanalnetz mit Einleitung in den Schurenbach beseitigt. Es gilt die Entwässerungssatzung und die Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Essen.

3.6. Einleitung von Grundwasser

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

3.7. Umgang mit dem Oberboden

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

3.8. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	
Plangebiet <small>Gesamt</small>	13.954 m ²
Wohnen	11785 m ²
Davon Fläche f. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	942 m ²
ÖV mit besonderer Zweckbestimmung	2107 m ²
Versorgung	63 m ²

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

Eine Zunahme der Lärmbelastung durch die Planung ist nicht zu erwarten. Tendenziell wird es für den Siedlungsbestand im Umfeld nicht zu einer Erhöhung gegenüber der früheren Nutzung des Plangebietes als Schule kommen.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Artenschutzbelange zu berücksichtigen. Daher wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. §44 BNatSchG, Vorhaben Bebauungsplan Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße, umweltbüro essen, Februar 2014).

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

- Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten sowie die Libellen und Schmetterlinge gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein solches Vorkommen ohnehin aus.
- Im und am Gebäude wurden keine Hinweise auf die Existenz von Fledermausquartieren oder das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten gefunden.
- Für alle anderen Arten der Vögel und Fledermäuse ist eine im Sinne des § 44 BNatSchG erhebliche Betroffenheit durch das Vorhaben auszuschließen, wenngleich nicht für alle Arten ein Vorkommen im Planungsraum grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.
- Eine weitergehende Untersuchung erscheint daher nicht erforderlich.
- Sollte sich die Beseitigung älterer Bäume auch im Zuge der weiteren Konkretisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen als unvermeidlich erweisen, ist die Einhaltung der einschlägigen Schutzvorschriften hinreichend, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Grundsätzlich ist aber ein Erhalt möglichst vieler der alten Bäume auch aus artenschutzrechtlicher Sicht anzustreben, da die Bestände für die sogenannten kulturfolgenden Arten durchaus von Bedeutung sein können.

Auf dem Grundstück der Adolf-Reichwein-Schule stehen zum Plangebiet 4 Bäume. Ein Baum muss gefällt werden, die anderen sind zu erhalten und ggf. einem Lichtraumschnitt zu unterziehen. Bäume auf dem nördlich des Sportplatzes liegenden Grundstück Heßlerstraße 176-198 benötigen in der Nachbarschaft zur neuen Wohnbebauung ebenfalls einen Lichtraumschnitt. Geplante Gebäude müssen aufgrund der Nähe zu diesen Bäumen einen Abstand von 6m zur Grenze einhalten.

Die Beseitigung älterer Bäume im nördlichen Planungsgebiet ist unvermeidlich aufgrund des städtebaulichen Konzeptes. Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung gemäß Baumschutzsatzung möglich. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen. Im Zuge dieses Verfahrens werden Ersatzpflanzungen geregelt.

3. Schutzgut Boden

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

Der durch die Umsetzung der Neuplanung entstehende Versiegelungsgrad ist im Vergleich der Vornutzung um ca. 10% verringert. Durch die Verringerung der Versiegelung und durch die Abtragung der Schulsportbodens ergibt sich eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand.

4. Schutzgut Wasser

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

Das Entwässerungskonzept sieht die Einleitung des Niederschlagswassers der neuen Verkehrsfläche und der Dächer in den ortsnahen Schurenbach vor. Die vorgesehene Begrünung der Flachdächer wirkt sich auf den Wasserhaushalt grundsätzlich positiv aus.

5. Schutzgut Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse aus der Beheizung der neuen Wohngebäude und zusätzlicher Individualverkehre ist nicht erkennbar.

6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Heßlerstraße/Kuhlhoffstraße“ würdigt die kommunalen Zielsetzungen und Konzepte zum Energie- und Klimaschutz, soweit es die lokalen Gegebenheiten des Plangebietes zulassen. Die Anforderungen finden zum überwiegenden Teil Berücksichtigung. Dennoch ist mit CO₂ Emissionen, Verbrauch nicht erneuerbarer Energien, Auswirkungen auf den Klimawandel und Klimafolgen zu rechnen. Aufgrund der Größe des Baulandes und der Vornutzung und dem daher geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft ist dies jedoch als unerheblich zu bewerten. Gesetzliche Mindeststandards nach EnEV und EEWärmeG werden eingehalten.

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

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In dem Plangebiet liegen keine Bau- bzw. Bodendenkmäler. Denkmalpflegerische sowie archäologische Belange sind nicht betroffen und haben somit keine Auswirkungen.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

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

XI. Bodenordnung

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

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich ein „Wohngebiet“ aus, das der Gebietskategorie „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ zugeordnet wird. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

XIII. Überlagerung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6/13 „Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere treten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 1/78 „Heßlerstraße“

ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/13 „Heßlerstraße / Kuhlhoffstraße“ betreffen.

XIV. Kosten und Finanzierung

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um städtische Grundstücke. Grunderwerbskosten fallen daher nicht an. Die Kosten der Baugrundaufbereitung – Abbruch des ehemaligen Schulgebäudes mit Turnhalle und der Entsiegelung der Sportplatzfläche und des Schulhofes – sind im Rahmen der Grundstücksbewertung und Grundstücksvermarktung zu ermitteln.

Gegenüber einer herkömmlichen Erschließung können zusätzliche Erschließungskosten entstehen. Diese ergeben sich aus der Sammlung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen im Plangebiet und der Zuleitung zum Schurenbach in ca. 400 m Entfernung. Hierzu muss das Niederschlagswasser durch die öffentliche Grünanlage geführt werden. Zur Querung der Kuhlhoffstraße ist eine Rinne oder Verrohrung erforderlich.

Das Projekt ist als Projektskizze zum Landeswettbewerb Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von Morgen“ angemeldet. Damit besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Förderung der Mehrkosten der naturnahen Beseitigung des Niederschlagswassers. Die Förderkriterien werden durch dieses Projekt erfüllt. Grundsätzlich gilt, je höher die naturnahe Erstellung der Niederschlagsentwässerung, desto höher ist der Fördersatz. Die Höhe der Zuwendung kann bis zu 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen.

Grundsätzlich ist mit einem Erlös aus der Grundstücksveräußerung zu rechnen.

Essen, den

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Ronald Graf
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand