

Bebauungsplan Nr. 22/18 „Hallostraße/Im Natt“

Stadtbezirk: VI
Stadtteil: Stoppenberg

Begründung*

vom: 28.10.2021

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit 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	7
III.	Planverfahren	9
IV.	Planungsrechtliche Situation	10
1.	Landesplanung	10
2.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	10
3.	Bebauungspläne	10
4.	Fachplanungen	10
V.	Bestandsbeschreibung	11
1.	Städtebauliche Situation	11
2.	Denkmalschutz	11
3.	Verkehr	12
4.	Technische Infrastruktur	12
4.1.	Versorgung	12
4.2.	Entwässerung	12
5.	Soziale Infrastruktur	13
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	13
7.	Boden	13
8.	Wasser	13
8.1.	Grundwasser	13
8.2.	Oberflächengewässer	14
8.3.	Wasserschutzgebiete	14
8.4.	Starkregen und Überschwemmungen	14
9.	Klima	14
10.	Lufthygiene	14

11.	Bergbau	14
12.	Kampfmittel	14
13.	Altlasten	15
14.	Immissionen	15
14.1.	Lärm	15
VI.	Städtebauliches Konzept	16
1.	Variantenuntersuchung	16
2.	Entwurfsbeschreibung	19
2.1.	Bebauungskonzept	19
2.2.	Grün und Freiflächen	19
2.3.	Erschließung	20
2.4.	Entwässerung	21
2.5.	Rotbuche – Status: September 2020	22
3.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	22
3.1.	Kompaktheit der Bebauung	23
3.2.	Solarenergiegewinnung	23
3.3.	Energieversorgung	24
3.4.	Klimafolgenanpassung	24
3.5.	Fazit	25
VII.	Planinhalt	26
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)	26
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	26
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	26
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	29
1.4.	Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	30
1.5.	Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	30
1.6.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	30
1.7.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	32
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	33
2.1.	Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)	33
3.	Hinweise	33
3.1.	Relevante Unterlagen	33
3.2.	Gutachten	34

3.3.	Verträge	34
3.4.	Städtische Satzungen	35
3.5.	Umgang mit Bodendenkmälern	35
3.6.	Ableitung von Niederschlagswasser	35
3.7.	Einleitung von Grundwasser	35
3.8.	Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub	35
3.9.	Kampfmittel	36
3.10.	Bauwerksabdichtungen	36
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	37
IX.	Auswirkungen der Planung	38
X.	Umweltauswirkungen	41
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	41
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)	44
3.	Schutzgut Boden und Fläche	48
4.	Schutzgut Wasser	49
5.	Schutzgut Luft / Lufthygiene	49
6.	Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)	50
7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	51
8.	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	52
XI.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	53
XII.	Bodenordnung	62
XIII.	Kosten und Finanzierung	63

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VI, Stadtteil Stoppenberg. Es umfasst die Flurstücke 20 (teilweise), 21, 22, 23, Flur 15, und Flurstück 286, Flur 16, Gemarkung Stoppenberg. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche mit zum Teil großen Altgehölzen, insbesondere in den nördlichen Grundstücksbereichen. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Eigenheimsiedlung, nordöstlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Wald „Im Natt“, der Teil einer übergeordneten Grünflächenverbindung ist.

Der Geltungsbereich wird maßgeblich begrenzt

im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 286, Flur 16 und den Flurstücken 23, 22 und 20 teilweise, Flur 15, Gemarkung Stoppenberg

im Osten durch den öffentlichen Fuß- / Radweg von der Hallostraße Richtung Norden,

im Süden durch die Hallostraße,

im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 286 zu den Flurstücken der Wohnbebauung „Im Natt“, Haus Nr. 2b - 10, und der Hallostraße Haus Nr. 41, mit den Flurstücken 106, 28, 29, 292, 293, 294, 295, 296, 279 und 285, Flur 16, Gemarkung Stoppenberg.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.



Abb. 1: Übersichtsplan (Verkleinerung ohne Maßstab)

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die im Plangebiet ehemals vorhandenen Einzelgebäude einer Hofanlage auf dem Flurstück 286 sowie straßenbegleitende Gebäude auf den Flurstücken Nr. 22 und 23 an der Hallostraße wurden bereits vor vielen Jahren zurückgebaut. Seitdem liegen die Flächen brach, nur der alte Baumbestand ist noch erhalten und mit der Zeit hat sich vereinzelt Strauchwerk entwickelt.

Mit einem vollzogenen Eigentümerwechsel steht der Bereich nun neuen Nutzungsoptionen zur Verfügung. Ein Investor plant eine wohnbauliche Entwicklung in Form von Geschosswohnungsbau und folgt damit den Planungszielen der Stadt Essen. Die Stadt Essen beabsichtigt daher einen westlich des vorhandenen Fuß-/ Radweges gelegenen Teilbereich des Flurstücks 20 an den Investor zu veräußern, so dass mit einem sinnvollen Grundstückszuschnitt eine funktionierende städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird.

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine Nutzung des Standortes für eine Wohnbebauung aufgrund der attraktiven Wohnlage im direkten Umfeld bereits vorhandener Wohnquartiere, in der Nähe zum Hauptversorgungsbereich des Stadtteils Stoppenberg sowie unmittelbar an vorhandenen Grünstrukturen sinnvoll.

Die Grundstücksentwicklung kann insgesamt als ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen innerhalb des Stadtteils Stoppenberg gesehen werden und stellt eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche Folgenutzung für den Standort dar.

Die geplante Nutzung wird sich gut in das gewachsene Umfeld einfügen, das mit der westlich anschließenden Bebauung ebenfalls von Wohnnutzungen geprägt wird.

Die aktuelle Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) aus Bochum mit Stand vom Januar 2018 geht davon aus, dass bis 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf von gut 16.500 Wohnungen besteht. In der Studie wurden aber auch die bezifferbaren Wohnbaupotenzialflächen aus Abriss, Baulücken, nicht ausgeschöpften Wohnbauflächen etc. ermittelt und dargelegt, dass, je nach Ausschöpfungsquote, rund 7.500 bis 11.500 Wohnungen realisierbar wären. Bis zum Jahr 2030 besteht daher ein Flächenbedarf für ca. 5.000 bis 9000 Wohnungen, wovon der größte Bedarf mit ca. 72 % auf Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment entfällt. Auf gesamtstädtischer Ebene übersteigt die erwartete Wohnungsnachfrage das vorhandene Wohnbauflächenangebot.

Bezogen auf den Essener Stadtbezirk VI, zu dem neben Stoppenberg die Stadtteile Schonnebeck und Katernberg gehören, wurde folgendes Nachfragepotential bis zum Jahr 2030 erhoben:

Eigenheim	300 WE	45 %
Mehrfamilienhaus	360 WE	55%

Auch für die Bezirksebene übersteigt die erwartete Nachfrage das vorhandene Angebot.

Insbesondere barrierefreie Wohnungen für Familien oder für 1-2 Personen-Haushalte werden benötigt. Nachfragegruppe für kleine Wohnungen sind vor allem ältere Haushalte. Die angespannte Marktlage bedingt eine geringe Fluktuation. Angebotsüberhänge im Bestand haben sich durch Bevölkerungswachstum und Leerstandsabbau der Wohnungsunternehmen verringert.

Durch die im Prognosezeitraum steigenden Bevölkerungszahlen, die wachsende Anzahl von Haushalten, wie auch die befürchtete Zunahme von Altersarmut aufgrund geringerer Renteneinkünfte, ist ein wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum absehbar. Das oben genannte InWIS-Gutachten sowie der Wohnungsmarktbericht 2020 bestätigen dies. Dieser Bedarf wird dadurch verstärkt, dass sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Jahr 2021 (Stand: 01.01.2021) auf ca. 18.500 Wohnungen verringert hat (zum Vergleich: im Jahr 2000 lag dieser noch bei ca. 44.900 Wohnungen). Auch in den kommenden Jahren werden weitere Zweckbindungen entfallen, so dass auch dadurch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigt.

Aktuell existieren im Stadtteil Stoppenberg rund 1.350 geförderte Mietwohnungen. Die Zahl der Haushalte insgesamt im Stadtteil ist mit rund 7.900 Haushalten zu beziffern.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Die ursprüngliche Bebauung entfaltet keine nachwirkende Prägung mehr. Zur Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen allein, können derzeit nicht die erforderlichen Wohnraumzahlen realisiert werden, die nach den Bedarfsanalysen erforderlich wären (s. hierzu Kap. XI. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte). Aus diesem Grund hat die Stadt Essen auf das Instrument des § 13b BauGB zurückgegriffen, um ein weiteres Wohnbaupotential mit Ausblick auf eine zeitnahe Realisierung zu erschließen.

Der aufzustellende Bebauungsplan wird einen nennenswerten Beitrag dazu leisten, die hohe Nachfrage und somit den Bedarf nach Wohnbauflächen in Essen zu befriedigen.

2. Entwicklungsziele

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Der Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich des Stadtgebietes bereits vorhanden sind. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteiles Stoppenberg und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der geplanten Wohnnutzung.

Mit der geplanten Folgenutzung und Nachverdichtung des derzeit brachliegenden Grünbereiches unterstützt der Bebauungsplan die Handlungsziele Innenentwicklung und Ressourcenschonung.

Anlässlich des „Konzeptes zur Förderung des Wohnungsbaus“, welches der Rat der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossen hat, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes (WFB NRW) zu realisieren.

Unter Beachtung dieses Grundsatzes der einzelfallbezogenen Prüfung ist darauf zu achten, dass insbesondere die Abhängigkeit der Größe des Bebauungsplangebietes, die beabsichtigte Bebauung (z.B. Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser) und die geforderte soziale Infrastruktur (wie z.B. Kindergärten oder Grundschulen) berücksichtigt werden.

Als Orientierungsmaßstab sollte hierbei grundsätzlich ein Anteil von rund 30 Prozent der Gesamtwohnfläche im Bereich des Geschosswohnungsbaus als öffentlich geförderte Mietwohnungen zugrunde gelegt werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- Errichtung von ca. 65 Wohneinheiten,
- Schaffung eines variablen Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen in Form von Geschosswohnungsbau,
- dabei sollen 30 % der geplanten Wohnflächen im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen umgesetzt werden,
- Forstrechtliche Kompensation in Anspruch genommener Waldflächen

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung in seiner Sitzung am 19.09.2019 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung VI am 18.09.2019, den „Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Hallostraße/Im Natt“ gefasst.

Am 13. Mai 2017 ist das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ in Kraft getreten. Darin wurden die zunehmenden Anforderungen an das Zusammenleben in den Städten in verdichteten Regionen aufgegriffen und entsprechende Regelungen vorgenommen. Mit diesem Gesetz ist auch das Baugesetzbuch novelliert worden. Zu den Neuheiten der BauGB-Novelle 2017 gehört u. a. das sog. beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB. Nach § 13b BauGB konnte bis zum 31.12.2019 ein beschleunigtes Verfahren analog zum § 13a BauGB auch für Außenbereichsflächen eingeleitet werden, wenn die Grundfläche des aufzustellenden Bebauungsplans maximal 10.000 qm umfasst, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen begründet wird und diese sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Mit der Planung wird die Realisierung von Wohnnutzung auf einer ehemals teilweise bebauten Fläche von rund 7.330 qm beabsichtigt, die umfangreichen Baumbestand aufweist und mit einem Flächenanteil von etwa 20 % Wald i. S. d. Gesetzes umfasst. Planungsrechtlich ist der Bereich als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Für das aufzustellende Bebauungsplanverfahren liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB vor: Die Fläche grenzt unmittelbar an wohnbaulich genutzte Bestandsbebauung und schließt somit an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landesplanung

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den neuen Landesentwicklungsplan (LEP NRW) beschlossen. Der LEP NRW wurde am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes verkündet. Er wurde geändert durch die Verordnung zur Änderung des LEP, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 06.08.2019 in Kraft getreten ist.

Der LEP NRW stellt die Stadt Essen als Oberzentrum dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der LEP in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im zeichnerischen Teil des LEP im Grenzbereich zwischen Siedlungsraum und Freiraum. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sowohl die flächennutzungsplanerische als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dar.

Aufgrund der vorgesehenen Entwicklung eines Wohnquartiers ist der aufzustellende Bebauungsplan aus den Darstellungen des RFNP („Allgemeiner Siedlungsbereich“, „Wohnbauflächen“) entwickelbar.

3. Bebauungspläne

Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

4. Fachplanungen

Landschaftsschutz besteht nicht. Die Fläche ist keine Verbandsgrünfläche.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Essen im Stadtteil Stoppenberg, nördlich der Hallostraße.

Das Plangebiet ist gänzlich unbebaut und verfügt über einen alten Gehölzbestand in den nördlichen und südlichen Grundstücksbereichen. Ein Flächenanteil von etwa 20 % (1.600 m²) im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist Waldfläche i. S. d. Bundeswaldgesetzes.

Das Gelände weist von Süden nach Norden ein deutliches Gefälle auf. Von der Hallostraße im Süden bis zum Waldbereich im Norden fällt es um ca. 3,0 m bis 3,7 m. Zu den westlichen Nachbarn (Gärten der benachbarten Wohnsiedlung „Im Natt“) liegt das Plangebiet circa 1,20 bis 2,0 m höher. Im Osten liegt das Plangebiet aktuell auf ähnlichem Höhenniveau wie die angrenzende Waldfläche.

Östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Wald „Im Natt“, der als Teil einer übergeordneten Grünflächenverbindung den südlich gelegenen Park und Sportpark „Am Hallo“ mit dem Gelände der nördlich liegenden Zeche Zollverein verbindet.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die nordwestlich angrenzende Wohnsiedlung „Im Natt“ geprägt, die aus zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern besteht. In Richtung Süd-Westen schließen zweigeschossige Eigenheime an das Plangebiet an. Im weiteren westlichen Verlauf der Hallostraße, in ca. 250 m Entfernung, befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Hier beginnt das Nahversorgungszentrum von Stoppenberg (C-Zentrum) mit Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs.

In östlicher Richtung stehen in rund 55,0 m Entfernung straßenbegleitend zur Hallostraße zwei dreigeschossiges Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit. Entlang der Hallostraße bestimmen weiter in Nord-Ost-Richtung überwiegend Grünbereiche und Gehölzflächen das Straßenbild.

2. Denkmalschutz

Eine Überlagerung mit historischen Karten, insbes. des 19. Jahrhunderts, erbrachte, dass mit der Überplanung der Fläche das Areal des historischen Hofes „Poth“ (18. Jahrhundert und älter) betroffen ist.

Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass in dem betroffenen Areal archäologische Relikte der historischen Hofanlage – darunter Fundamente, Keller, evtl. Brunnen, Abfall- und andere Gruben und andere Befunde erhalten geblieben sind. Daher wurde eine Sachverhaltsermittlung (SVE) durchgeführt, um im Vorfeld zu klären ob und in welchem Umfang archäologische Substanz betroffen sein kann (Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung NI 2021/1088; minerva, Köln, 28.09.2021).

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine relevanten archäologischen Befunde im Plangebiet vorgefunden. Grundsätzlich können archäologische Befunde im Boden aber nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher auf die sich aus §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ergebenden Pflichten hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Nähere Aussagen zu den archäologischen Arbeiten sind dem Kapitel X. Umweltauswirkungen, 7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu entnehmen.

3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Hallostraße (L 452) erschlossen. Über diese erfolgt auch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz mit Anschluss an die Gelsenkirchener Straße und Ernestinenstraße (L 20) im Westen.

Die nächste Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Essen-Frillendorf der Bundesautobahn A40 in ca. 2,2 km Entfernung, welche direkten Anschluss an die Bundesautobahn A52 bietet und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ermöglicht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die Bushaltestelle „Im Natt“ (Buslinie 183), welche sich in etwa 130 m Entfernung östlich des Plangebietes befindet, sowie die Haltestelle „Ernestinenstraße“ (Straßenbahnlinie 107, Buslinien 140, 160, 161), welche sich etwa 500 m südwestlich des Plangebiets befindet, ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Linien gewährleisten einen Anschluss an den Essener Hauptbahnhof, den S-Bahnhaltepunkt „Essen-Zollverein Nord“ sowie den Gelsenkirchener Hauptbahnhof.

Radverkehr

Die Hallostraße ist Bestandteil des Haupttroutennetzes des Radverkehrs der Stadt Essen. In dem östlich angrenzenden Grünzug verläuft ein Radweg, der zur Natur Route also einer von drei Radrouten, die eine Nord-Süd-Verbindung weitestgehend abseits von Straßen schafft, gehört. Im weiteren Verlauf sind über diese Radroute der Hallo-Park, die Grünanlage Hangetal, das Welterbe Zollverein sowie der Grünzug des Stoppenberger Baches zu erreichen.

4. Technische Infrastruktur

4.1. Versorgung

Der Geltungsbereich ist über die angrenzende Hallostraße an das Netz der öffentlichen Versorgungsanlagen (Gas/Fernwärme, Wasser, Strom und Telekommunikation) angeschlossen.

4.2. Entwässerung

Anschlussmöglichkeiten zur Entsorgung des Schmutzwassers sind in der angrenzenden Hallostraße vorhanden.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil erstmalig bebaut wird, besteht die Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. den gesetzlichen Regelungen des § 44 LWG NRW.

Eine im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Versickerungsuntersuchung zeigt auf, dass eine Versickerung im Plangebiet aufgrund ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich ist. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser kommt daher für das Plangebiet nicht in Betracht. Ein ortsnahe Gewässer zur Einleitung von Niederschlagswasser existiert nicht.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser soll daher in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hallostraße abgeleitet werden.

Nähere Aussagen zum Entwässerungskonzept sind dem Kapitel VI. Städtebauliches Konzept, 2.4 Entwässerung zu entnehmen.

5. Soziale Infrastruktur

Das Stadtteilzentrum von Stoppenberg, welches im Masterplan Einzelhandel als C-Zentrum ausgewiesen wird, befindet sich westlich des Plangebietes in fußläufiger Entfernung von rund 250 m. Dort befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl von infrastrukturellen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsbetriebe.

Nordwestlich des Plangebietes sind darüber hinaus verschiedene schulische Einrichtungen verortet, wie eine Grundschule und ein Gymnasium, welche in einer Entfernung von 500 m bis 1,0 km zu erreichen sind.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an den Wald „Im Natt“ an, der Teil einer übergeordneten Grünflächenverbindung ist. Im Norden schließt die Zeche Zollverein mit dem Zollvereinpark und im Süden der Hallopark an.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend eine Grünbrache, die alten Gehölzbestand und in den Randbereichen einzelne Strauchstrukturen aufweist. Ein Teilbereich am nordöstlichen Plangebietsrand mit einer Größe von ca. 1.600 m² ist Wald i. S. d. Gesetzes.

Einzelne Bestandsbäume im Plangebiet weisen Qualitäten auf, die eine langfristige Erhaltung rechtfertigen. Diese werden im Rahmen der städtebaulichen Planung soweit möglich berücksichtigt und erhalten.

Da sich das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen nicht zur Anwendung. Die Inanspruchnahme der Waldflächen ist durch Ersatzaufforstungen in einem Flächenverhältnis von 2:1 forstrechtlich zu kompensieren.

Am südöstlichen Rand ragt das Bebauungsplangebiet in das schutzwürdige Biotop BK-4508-0076 „Friedhof am Hallo“ hinein. Das Gebiet befindet sich im Bereich der Essener Innenstadt und umfasst einen Friedhof, einen daran angrenzenden Park und einen östlich und westlich daran angrenzenden Gehölzbestand.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt worden (Errichtung von Mehrfamilienhäusern an der Hallostraße in Essen, Artenschutzrechtliche Begutachtung; Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, November 2018). Hierbei wurde untersucht, ob durch die Planung eine Betroffenheit der sogenannten planungsrelevanten Arten zu erwarten ist. Das Ergebnis der Untersuchung wird in dem Kapitel X. Umweltauswirkungen ausführlich dargestellt.

Eine Beschreibung und Bewertung der Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz erfolgt ebenfalls im Kapitel X. Umweltauswirkungen.

7. Boden

Die Flächen des Plangebietes waren in der Vergangenheit überwiegend bebaut, sind heute aber gänzlich unversiegelt. Natürliche Bodenfunktionen sind aufgrund der Vornutzung nur noch in Teilen vorhanden.

Im Süden wurde ein Teilbereich mit Sand angeschüttet, im Südosten wird das Plangebiet von einer Rasenfläche eingenommen.

8. Wasser

8.1. Grundwasser

Die regionale Grundwasserströmung ist gemäß der Ingenieurgeologischen Karte 1:25.000 nach Westen auf den Stoppenberger Bach beziehungsweise auf das dort liegende Pumpwerk

Essen-Stoppenberg der Emscherogenossenschaft ausgerichtet. Für das Plangebiet wird die mittlere Grundwasseroberfläche zwischen rund 3,0 und 5,0 m u. Geländeoberkante (GOK) angegeben. Während der Bodenuntersuchungen (2017) wurde kein Grundwasser angetroffen. Die Schichten waren bis zur max. Teufe der Kleinrammbohrungen von rund 3,3 m lediglich erdfeucht.

Unter Berücksichtigung des Jahresgangs sowie längerfristiger Schwankungen der Grundwasserneubildung ist von einem rund 0,5 m höheren mittleren Grundwasserhöchststand entsprechend rund 2,8 m u. GOK auszugehen. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Keller zumindest temporär in den Grundwasserkörper eintauchen.

8.2. Oberflächengewässer

Es bestehen keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

8.3. Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Dementsprechend ergeben sich keine Anforderungen an die geplante Bebauung.

8.4. Starkregen und Überschwemmungen

Aufgrund eines Tiefpunktes an der Hallostraße im Westen des Plangebietes, kann bei Starkregenereignissen ein Aufstau auftreten.

9. Klima

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich vom Stadtrandklima im Westen zum Waldklima im Osten. Die lokalklimatisch günstige Situation macht eine maßvolle Verdichtung möglich.

10. Lufthygiene

Der Planbereich liegt im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Kfz besteht, die nicht über die nötige Plakette bzw. eine Ausnahmegenehmigung verfügen.

Der Planbereich selbst sowie das Umfeld sind bislang hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid – NO₂ und Feinstaub –PM 10) unauffällig.

11. Bergbau

Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein VI“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „Elimens“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Im Bereich des Bebauungsplanes hat Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden.

Auch heute noch einwirkungsrelevanter tages-/ oberflächennaher Altbergbau im Planbereich ist nicht dokumentiert.

12. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise erfolgt ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

13. Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Östlich des zur Bebauung vorgesehenen Areals befindet sich jedoch die altlastverdächtige Fläche mit der Kataster-Nr.: 38/2.02. Es handelt sich hierbei um die Verfüllung „Hallostraße/Am Teichstück“.

Eine Auswertung von historischen Karten ergab keine Hinweise auf eine frühere altlastenrelevante Nutzung des Grundstücks.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurden 2017 im Plangebiet 11 Bohrungen niedergebracht. Es wurde eine bis zu 2,3 m mächtige Auffüllung vorgefunden, die sich aus Bauschutt und Schlacke zusammensetzt.

14. Immissionen

14.1. Lärm

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen der angrenzenden Hallostraße sowie der Straße „Im Natt“ beeinflusst. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die Lärmimmissionen detailliert bewertet und Maßnahmen aufzeigt, die zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse getroffen werden müssen. Dabei wurde auch der durch das geplante Bauvorhaben hervorgerufene Verkehr berücksichtigt.

Nähere Aussagen bezüglich der Thematik Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher Schallschutz sind den Kapiteln VII. Planinhalte und X. Umweltauswirkungen zu entnehmen.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Das Plangebiet soll zu einem Wohnstandort für den Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Varianten des städtebaulichen Konzeptes erarbeitet, die unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet aufzeigen. Mittels eines Variantenvergleiches ließen sich Restriktionen und Potentiale unterschiedlicher Gestaltungsansätze herausarbeiten.

In der ersten Planungsphase war eine Bebauung entlang der Hallostraße beabsichtigt, die sich von dem bestehenden Wohngebäude Hallostraße Nr. 41 bis zum Wohngebäude Nr. 65 erstreckt und somit einen kompletten Lückenschluss der Straßenrandbebauung in diesem Bereich schafft. Geplant war eine wohnbauliche Entwicklung von Geschosswohnungsbau in dreigeschossiger Bauweise für 54 Wohneinheiten (Variante ursprüngliches Konzept).

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Zufahrt im westlichen Bereich des Plangebietes in etwa gegenüber der Zufahrt zum Sportpark „Am Hallo“. Der geplante private Erschließungsstich führt nördlich ins Plangebiet und knickt dann nach Osten ab. Begleitet von Bäumen ist entlang dieser zentralen Erschließungsfläche die überwiegende Zahl der erforderlichen Anwohnerstellplätze geplant, ebenfalls angebunden ist die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage, die sich im nördlichen Grundstücksteil befindet.

Die Gebäude westlich und nördlich des Erschließungsstiches sind in einer horizontal gespiegelten L-Form angelegt. Östlich des neu geplanten Erschließungsstiches sind die Wohngebäude straßenbegleitend zur Hallostraße aufgereiht und erhalten, mit Ausnahme des Eckgebäudes an der Grundstückszufahrt, somit eine Nord-Süd-Ausrichtung mit Hauszugängen an der Hallostraße und nach Norden ausgerichteten Außenwohnbereichen.



Abb.: ursprüngliches Konzept (ohne Maßstab)

Mit einer Bebauung dieses Ausmaßes wird die heute vorhandene überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung (Natur Route) im Bereich der Hallostraße überplant. Ein Wegeanschluss ist über die private Erschließungsfläche zwar möglich, aber eine deutliche Erkennbarkeit des Weges in der Örtlichkeit besteht nicht mehr.

Heute ist die Wegeverbindung, die von der Hallostraße in die Waldfläche „Im Natt“ führt, von Frei- bzw. Grünfläche eingefasst und von der Hallostraße deutlich sichtbar. Im Sinne des Erhalts und des weiteren Fortbestehens der übergeordneten Grünflächenverbindung, die auch weiterhin mittels eines entsprechenden Frei- bzw. Grünbereiches optisch wahrnehmbar sein soll, wird von einer Bebauung in dieser Größenordnung daher Abstand genommen. Der Wegeanschluss von der Hallostraße in den nördlich gelegenen Wald „Im Natt“ soll in seiner heutigen Form erhalten bleiben und ein Eingriff in die vorhandene Grünfläche minimiert werden. Dem entsprechend wird das Plangebiet durch den bestehenden Weg begrenzt und dieser sowie das östliche Teilstück des städtischen Flurstücks Nr. 20 aus der Planung ausgeklammert.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung entstand eine Konzeptvariante auf der reduzierten Grundstücksfläche. Dieses Folgekonzept sieht die Herstellung von dreigeschossigen Wohngebäuden zuzüglich eines Staffelgeschosses für insgesamt 55 Wohneinheiten vor.



Abb.: Folgekonzept verkleinertes Plangebiet (ohne Maßstab)

Die Grundstückszufahrt im westlichen Bereich des Plangebietes wurde beibehalten, ebenso weitestgehend die Gebäudeanordnung westlich und nördlich des Erschließungsstiches sowie die Lage und Zufahrt der Tiefgarage. Entlang der Hallostraße sind auf einem nun kürzeren Abschnitt zwei Mehrfamilienhäuser in einer Nord-Süd-Ausrichtung mit Hauszugängen über die innere Erschließung und nach Süden (zur Hallostraße) ausgerichteten Außenwohnbereichen angeordnet. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ergänzt ein kleineres Einzelgebäude das Gebäudeensemble.

In Folge weiterer Abstimmungen wurde das städtebauliche Konzept dahingehend angepasst, dass die Rotbuche in ihrer besonderen Qualität im südwestlichen Bereich des Plangebietes erhalten bleiben kann. Um dies zu gewährleisten, wurde die Grundstückszufahrt an den östlichen Plangebietsrand in ausreichendem Abstand zur östlich im Straßenraum gelegenen Fußgängerinsel verlegt. Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von 20 m wurde der nördliche Gebäuderiegel an seiner Ostseite eingekürzt und auf das kleinere Einzelgebäude in Gänze verzichtet. Insgesamt reduziert sich die Anzahl der geplanten Wohneinheiten auf ca. 47 WE.

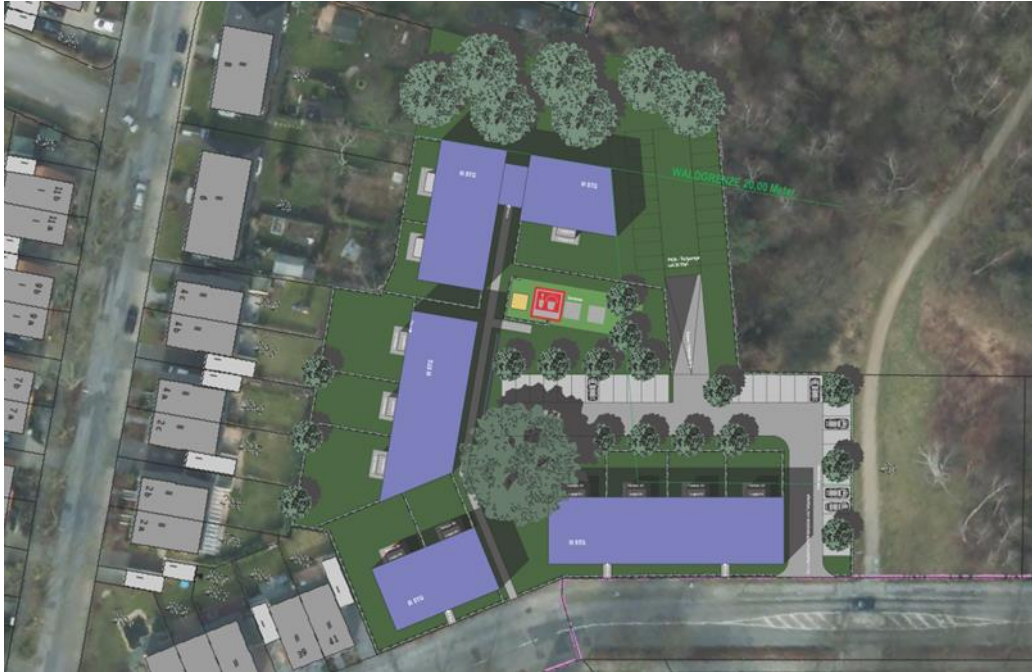


Abb.: weiteres Folgekonzept (Verkleinerung ohne Maßstab)

Im Bereich des Waldabstandes befindet sich nun die Tiefgarage. Des Weiteren wurden aus schallschutztechnischen Gründen die Gebäude entlang der Hallostraße in ihrer Ausrichtung verändert. Das neben der Hausnummer 41 geplante Gebäude steht nun mit seiner Traufe zur Hallostraße und die beiden in östlicher Richtung folgenden Gebäude werden über die Hallostraße erschlossen, sodass sich deren Außenwohnbereiche nach Norden zum rückwärtigen, ruhigeren Grundstücksbereich orientieren.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist das städtebauliche Konzept in seiner Ausgestaltung weiter qualifiziert worden.

Das geplante städtebauliche Bild blieb dabei grundsätzlich weiterhin bestehen. Jedoch wurde zum Schutz des nordöstlichen Waldrandes die Tiefgarage ins Plangebietsinnere, teilweise unter die beiden rückwärtigen Gebäude gelegt. Zum Schutz der Rotbuche wurde der östliche Gebäuderiegel entlang der Hallostraße entsprechend abgerückt, so dass der Kronenbereich der Rotbuche durch das Gebäude nicht mehr tangiert wird.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnungen für 1-2 Personen-Haushalte im Stadtteil Stoppenberg erfolgte eine Veränderung des geplanten Wohnungsmix, wodurch nun rund 65 Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen werden können. Die Kubatur und Baumasse hat sich infolge dessen nicht verändert.

Die Feuerwehr sollte ursprünglich im Notfall zwischen den beiden Gebäuden entlang der Hallostraße ins Plangebiet fahren, dies ist aber aufgrund der zu erhaltenen Rotbuche in diesem Bereich nicht möglich. Dies, sowie die Veränderung der Anzahl an Wohneinheiten, erforderten eine neue Anordnung der oberirdischen Erschließungs- und Stellplatzanlage.



Abb.: städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan (Verkleinerung ohne Maßstab)

Dieses Konzept empfiehlt sich für die Weiterentwicklung und bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Die ausführliche Beschreibung folgt im nachstehenden Abschnitt VI.2 Entwurfsbeschreibung.

2. Entwurfsbeschreibung

Im Plangebiet soll ein einheitliches Gebäude-Karree aus 4 Baukörpern entstehen, die einen gemeinschaftlichen zum Teil begrünten Innenbereich umgrenzen. Geplant sind ausschließlich Einheiten im Geschosswohnungsbau. In dem östlichen Gebäuderiegel entlang der Hallostraße sollen Wohnungen mit den Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet werden. Diese machen einen Anteil von rund 30 % der gesamten Wohnfläche aus. Die übrigen Wohnungen entstehen als frei finanziert Mietwohnungsbau.

2.1. Baukonzept

Straßenbegleitend zur Hallostraße sind zwei Wohngebäude als Straßenrandbebauung geplant. Die Hauszugänge befinden sich unmittelbar an der Hallostraße.

Im rückwärtigen nordwestlichen Bereich sind zwei weitere Gebäudekomplexe in L-Form angeordnet.

Alle Gebäude sind mit 3 Vollgeschossen zzgl. einem Nicht-Vollgeschoss in der Dachebene geplant. Insgesamt können mit der vorliegenden Planung ca. 65 Wohnungen entstehen.

2.2. Grün und Freiflächen

Im Innenbereich zwischen den geplanten Gebäuden werden - neben den Erschließungsanlagen - begrünte Freiflächen angelegt.

Die unmittelbar den Wohnhäusern zugeordneten Freiflächen sollen weitestgehend als private Mietergärten und -terrassen den Bewohnern zur Verfügung stehen. Es

ist eine gliedernde Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Der für die Wohnbebauung im Sinne der BauO NRW anzulegende private Kinderspielbereich wird in zwei Flächen aufgeteilt, sodass sich jeweils im Nordosten, als auch im Südwesten ein wohnungsnaher Kinderspielplatz befindet.

Südlich im Plangebiet befindet sich eine alte Rotbuche¹ in besonderer Qualität, die langfristig erhalten bleiben soll, und dementsprechend in das städtebauliche Konzept integriert ist. Weitere Bestandsbäume am nördlichen Plangebietsrand können ggf. ebenfalls erhalten werden.

2.3. Erschließung

Das Plangebiet wird über einen kleinen, privaten Erschließungsstich mit Anschluss an die Hallostraße erschlossen. Die neue Erschließung verläuft entlang des östlichen Plangebietsrands und knickt dann nach Westen ab. Diese kann im Bedarfsfall durch die Feuerwehr befahren werden. Da eine Befahrung durch ein Müllfahrzeug nicht vorgesehen ist, ist zwischen den beiden Gebäuden an der Hallostraße auf dem Privatgrundstück ein Müllsammelplatz vorgesehen.

Der private ruhende Verkehr ist zum einen oberirdisch entlang des privaten Erschließungsstiches in Parktaschen angeordnet, zum anderen ist im Bereich der nördlich gelegenen Gebäudegruppe und den davorliegenden Erschließungsflächen eine Tiefgarage vorgesehen. Die Zahl der geplanten Stellplätze entspricht den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30.06.2020. Grundsätzlich sind nach der Stellplatzsatzung 1,5 Stpl. / 100 m² BGF (Bruttogrundfläche) herzustellen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze kann in Abhängigkeit von der Lage und der Qualität der Anbindung an den ÖPNV reduziert werden. Für diesen Standort sieht die Stellplatzsatzung eine Minderung der Zahl der erforderlichen Stellplätze bis zu 30 % vor. Die nach diesem Schlüssel erforderlichen Stellplätze sind im zugrunde liegenden Bauungskonzept berücksichtigt. Die Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren detailliert nachzuweisen.

Ergänzend zu den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen sieht das Konzept weitere oberirdische Besucherstellplätze (ca. 10) entlang des privaten Erschließungsstiches vor.

Zwischen den beiden Gebäuden an der Hallostraße führt ein privater Fußweg, abseits vom Pkw-Verkehr, zu den Hauseingängen der rückwärtigen Gebäude.

Fahrradabstellplätze sind oberirdisch im Bereich der Hauszuwegungen vorgesehen.

Für den Anschluss des neuen Wohnquartiers ist, im Sinne einer geordneten Verkehrsführung, ein Umbau der Hallostraße erforderlich.

Für in das Plangebiet einbiegende bzw. aus dem Plangebiet ausfahrende Kraftfahrzeuge wird eine entsprechende Grundstückszufahrt hergestellt. Die vorhandene Querungshilfe in der Hallostraße kann in ihrer heutigen Lage erhalten bleiben.

Für den Radverkehr soll beidseitig der Hallostraße ein Schutzstreifen für Radfahrer innerhalb der Fahrbahn markiert werden, der dem Radverkehr einen besonderen Schonraum bietet. PKW dürfen nur in Ausnahmefällen auf dem Schutzstreifen fahren. Für den Linksabbiegevorgang von der Hallostraße in Richtung des nördlichen Grünwegs gibt es aktuell 2 geprüfte Varianten. Entweder kann der Radverkehr (markierter Fahrradweg im Straßenraum) auf Höhe des Fahrbahnteilers über eine Rampe in den südlichen Seitenraum außerhalb der Fahrbahn (heutiger Grün-/Parkstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg) geführt werden, so dass eine geschützte Querung der Hallostraße für Linksabbieger möglich ist. Alternativ kann ein mit dem

¹ Anfang September 2020 wurde im Zusammenhang mit der Meldung von Gefahrenbäumen festgestellt, dass die Rotbuche von einem zersetzenden Pilz (Lackporling) befallen ist. Dies war Anlass für ein erneutes umfangreiches Baumgutachten (12.10.2020) zur Standsicherheit der als erhaltenswert beschriebenen Rotbuche. Siehe hierzu auch Abschnitt 2.5 „Rotbuche – Status September 2020“ auf Seite 22

Kraftfahrzeugverkehr kombinierter Linksabbiegestreifen berücksichtigt werden. Hierzu ist der Inselkopf für eine Überführung des Radverkehrs umzugestalten. Von der Mittelinsel aus ist eine geschützte Querung der Hallostraße möglich.

Im Bestand gibt es je Richtung einen Fahrstreifen, welche im Bereich des Baugrundstücks durch die v. g. Querungshilfe voneinander getrennt werden. Aktuell ist das Parken im Seitenraum der Hallostraße zulässig, wobei keine Abgrenzungselemente zum Fußgängerverkehr vorhanden sind. Im Zuge der Umgestaltung wird ein Längsparkstreifen im Seitenraum entlang der Hallostraße errichtet, wobei die vorhandene Seitenraumbreite beibehalten wird. Die Umsetzung dieser Maßnahmen in der Hallostraße im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Investor sichergestellt.

2.4. Entwässerung

Schmutzwasser

Für die Abwasserableitung ist ein privater Anschlusskanal an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Hallostraße vorgesehen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 LWG NRW ist es vorgeschrieben, dass für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

Gemäß den Ergebnissen der Versickerungsuntersuchung sind Möglichkeiten einer Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht gegeben und auch ein ortsnahes Gewässer für eine mögliche Einleitung existiert nicht.

Daher ist das Niederschlagswasser geplanter Dachflächen, privater Erschließungsflächen mit Stellplätzen und des Fußweges (Hauszuwegung / Feuerwehrzufahrt) ebenfalls über den in der Hallostraße vorhandenen Mischwasserkanal abzuleiten.

Hinsichtlich der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden hydraulischen Kapazitäten, ist eine private Regenwasserrückhaltung vorzuschalten.

Im Zuge der weiteren Planung ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Das erforderliche Rückhaltevolumen für den Überflutungsschutz gemäß v.g. DIN ist im Bereich der geplanten Grünflächen zwischen den Gebäuden vorgesehen.

Das Plangebiet fällt von der Hallostraße im Süden zum Waldbereich im Norden um ca. 3,0 m bis 3,7 m. Zu den westlichen Nachbarn (Gärten der östlichen Häuser „Im Natt“) liegt das Plangebiet (insbesondere im Bereich angrenzend an die Grundstücke Im Natt 6 und 8) ca. 1,2 bis 2,0 m höher. Im Osten liegen das Plangebiet und der angrenzende Waldbereich auf einem ähnlichen Höhenniveau.

Während in der heutigen Bestandssituation sich ggf. im Plangebiet aufstauendes Regenwasser ungehindert auf die Nachbargrundstücke abfließt, wird sich die frei abfließende Wassermenge mit Umsetzung der Planung deutlich reduzieren, da die versiegelten Flächen - mit entsprechender Retention - dem Kanal zugeführt werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes auftretendes Niederschlagswasser kann - wie bereits im jetzigen Bestand - in den angrenzenden Waldbereich abfließen. Auch diesbezüglich ist die sich deutlich reduzierende Wassermenge zu berücksichtigen.

Zur Gewährleistung einer gesicherten entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebietes wird die Entwässerungsplanung des Büros bPLAN Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden (Kurzbericht Baugebiet Hallostraße, Essen – Abwasser- und verkehrstechnische Erschließung, bPlan Ingenieurgesellschaft, Essen, März 2020).

2.5. Rotbuche – Status: September 2020 / Juli 2021

Im Rahmen einer Meldung von Gefahrenbäumen, durch die Ordnungsbehörde, Anfang September 2020, ist der gesamte Baumbestand auf dem Plangrundstück noch einmal einer Sichtprüfung unterzogen worden. Dabei wurde festgestellt, dass die in einer ersten Begutachtung als schützenswert eingestufte Rotbuche von einem holzzeretzenden Pilz befallen ist. Der Pilz (Lackporling) zeigte sich bereits mit seinem Fruchtkörper am Fuße des Baumes. Durch holzzeretzende Pilze wird im Laufe der Zeit die Standsicherheit soweit beeinträchtigt, dass der Baum umfallen kann, obwohl der Baum für Laien noch vital erscheint.

Um eine akute und auch zukünftige Gefährdung durch den Baum auszuschließen, wurde ein umfangreiches Baumgutachten erstellt, das die Standsicherheit prüfen und die Lebenserwartung des Baumes unter dem Pilzbefall feststellen sollte. Dieses Gutachten liegt mit Datum vom 12.10.2020 vor und kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass die potentielle Reststandzeit ohne jegliche Baumaßnahmen auf maximal 10 Jahre beziffert wird.

Auf Grundlage dieser gutachterlichen Einschätzung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bebauungsplan keine Festsetzung zum Erhalt des Baumes. Im Bebauungsplan wird die Neupflanzung einer Blutbuche in entsprechender Größe und Güte festgesetzt, die den bestehenden Baum ersetzen wird. Siehe hierzu auch:

Kapitel VII Planinhalt | 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 1.7 Natur, Landschaft und Begrünung | 1.7.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes wie beschrieben, ergibt sich deshalb nicht.

Aufgrund der Ergebnisse des Baumgutachtens vom September 2020 ist durch die Untere Naturschutzbehörde ein ergänzendes Gutachten zur Verkehrssicherheit des Baumes angeregt worden. Mit einem weiterführenden Gutachten mittels Zugversuche im Juni 2021, ist die Standsicherheit der Rot-Buche ergänzend geprüft worden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die untersuchte Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) im derzeitigen Zustand nicht stand- und verkehrssicher ist und eine Verkehrsgefahr darstellt. In der Gesamtabwägung empfiehlt auch das zweite Baumgutachten die Fällung der Rot-Buche.

Daher soll die Rotbuche innerhalb des Fällzeitraums 1. Oktober 2021 bis 28. Februar 2022 gefällt werden.

3. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

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 rationalen 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 neue Marke geschaffen. Die Themen und Ziele, die sich mit diesem Titel verbinden, sollen in

angepasster organisatorischer Form in die Zukunft getragen werden. Die neue Dachmarke trägt ab 2018 den Namen „Europäische Grüne Hauptstadt Agentur“. Die Agentur wird die Themen der Klimawerkstadt Essen und der Grünen Hauptstadt Europas strategisch bündeln und die Zusammenarbeit in den etablierten Strukturen 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:

3.1. Kompaktheit der Bebauung

Ein Aspekt, der den Energiebedarf eines Gebäudes beeinflusst und der in einem Entwurf berücksichtigt werden kann, ist die städtebauliche Kompaktheit. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis des Volumens (V) eines Baukörpers zur Außenfläche (A). D.h., je kompakter eine Bebauung (Verhältnis Hülle zu Volumen) ist, desto geringer ist der Heizwärmebedarf bedingt durch geringere Wärmeverluste (so genannte Transmissionsverluste über Wände, Dächer, etc.). Folglich wird weniger CO₂ durch Beheizen von Gebäuden ausgestoßen und das Klima geschont. Die Kompaktheit eines Gebäudes wird maßgeblich bestimmt von der Geschossigkeit, der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe. Verdichtete Bauformen haben grundsätzlich ein günstigeres A/V -Verhältnis. Für 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 geplanten Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sind mit den Baukörpermaßen und einem A/V Verhältnis (Außenfläche/Volumen) von ca. 3,5 als energetisch günstig zu bewerten. Einen mindernden Einfluss auf das A/V -Verhältnis und somit auf den Energiebedarf eines Gebäudes übt lediglich das zurückspringende Staffelgeschoss aus.

3.2. Solarenergiegewinnung

Die Möglichkeit der aktiven (mittels Photovoltaik-Anlagen, Sonnenkollektoren) und passiven (Wärmegewinnung durch direkte Besonnung von Wohnräumen über Fensterflächen) Nutzung der Sonnenenergie trägt erheblich dazu bei, den CO₂-Ausstoß im Sinne der kommunalen Zielsetzung zu reduzieren. In diesem Zusammenhang spielt neben der optimalen Ausrichtung und Dachform der Bebauung auch die Vermeidung von Verschattungen durch die Bebauung selbst oder die Vegetation eine bedeutende Rolle.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Straßenrandbebauung an der Hallostrasse in weitestgehend optimaler Südausrichtung vor. Dies trifft auch auf nördlichen Schenkel des Winkelgebäudes zu. Die westlich in die Tiefe des Plangebiets verlaufenden Gebäudeteile haben eine Ost-West- Ausrichtung. Bezogen auf die Gebäudeausrichtung bietet die Bebauung somit überwiegend gute Voraussetzung für die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie. Für die aktive Solarenergiegewinnung ergeben sich weitgehend keine Einschränkungen. Durch die Festsetzung von Flachdächern für alle Gebäude im Plangebiet kann auf jeder Dachfläche eine optimale Ausrichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren berücksichtigt werden.

Durch die in der städtebaulichen Planung weitgehend vorgesehene Struktur einzelner Baukörper mit Öffnungen nach Süden wird einer Verschattungswirkung entgegengewirkt. Dies ermöglicht einen hohen Anteil an passiver Solarenergiegewinnung. Lediglich die zu ersetzende Rotbuche wird mit ihrem Schattenwurf die potentiellen Solargewinne an dem westlich gelegenen Baukörper mindern.

3.3. Energieversorgung

Ein weitest gehender 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.

Bei dem geplanten Wohnquartier mit ausschließlich geplanten Mehrfamilienhäusern bestehen aufgrund der höheren Nutzungsdichte hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und der damit verbundenen höheren Versorgungseffizienz günstige Voraussetzungen für eine Energieversorgung mit einem Blockheizkraftwerk (oder mehreren Blockheizkraftwerken), das flächensparsam bspw. im Kellergeschoss eines Mehrfamilienhausgebäudes untergebracht werden kann.

Grundsätzlich sind bei der Neuerrichtung des geplanten Vorhabens mit der anzuwendenden Energie-Einspar-Verordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz die gesetzlichen Mindeststandards einzuhalten.

3.4. Klimafolgenanpassung

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

Hitzebelastung:

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

Extremniederschläge:

- Verzicht auf eine bauliche Nutzung
- Freiflächen/Senken die dem natürlichen Rückhalt und der natürlichen Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung stehen
- Freihaltung von Fließwegen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird durch die geplante Bebauung ein großer Teil der vorhandenen Bäume entfallen. Der forstrechtlich zum Teil als Wald einzustufende Baumbestand wird im Verhältnis von 2:1 ersetzt. Der zentrale prägende Baum, die Rotbuche (vgl. 2.5 Rotbuche – Status: September 2020) wird durch eine Neupflanzung ersetzt und ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Mit einer kompakten Anordnung und Gruppierung von Baukörpern und Erschließung wurde versucht den Versiegelungsgrad der Fläche so gering wie möglich zu halten. Zur Minderung der durch den Entfall von Gehölzen und der Versiegelung entstehenden klimatischen Defizite tragen die Festsetzungen einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Pflanzgebot auf Stellplatzanlagen bei. Ergänzt wird dies durch Festsetzungen zur Flachdachbegrünung, die auf allen Baukörper Anwendung findet und die Begrünung von Tiefgaragen. Insgesamt entsteht so ein durchgrüntes und von Bäumen bestandenes und eingerahmtes Wohnquartier.

Dies ist im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung ein positiver Beitrag bezüglich der kleinklimatischen Situation – die starke Aufheizung von Baukörpern und versiegelten Flächen in den Sommermonaten wird abgemildert, durch Verdunstungseffekte wird eine weitere Abkühlung, Luftfeuchtigkeitsregulierung und Filterung von Staub und Schadstoffen erzielt.

3.5. Fazit

Insgesamt ist festzustellen, dass das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und mit dem Bebauungsplan städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen können, den Energieneubedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

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. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen. Dementsprechend wird es als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6, 8 und 10 BauNVO)

Anderweitige Nutzungen sind zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnumfeld nur bedingt sinnvoll möglich und hinsichtlich eines potentiellen Besucher- oder Kundenaufkommens auch nicht wünschenswert. Insofern sind hier die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
 - den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausgeschlossen. Sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, den Innenbereich zwischen den geplanten Gebäuden nicht mit baulichen Anlagen zu überfrachten. Garagenbaukörper sind im Sinne der gewünschten Gestaltqualität der Freiflächen auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption im Plangebiet unerwünscht.

Die Anordnung von Garagen im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage würde zudem zu erheblichen Behinderungen und Einschränkungen in der gewünschten Nutzung führen. Diese entstehen mit zusätzlichen Geräuschemissionen, dem Öffnen und Schließen von Garagentoren und aus resultierenden Rangier- und Wartezeiten.

Die notwendigen Stellplätze werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes entlang des Erschließungsstiches oberirdisch geordnet und flächenmäßig gebündelt. Ein weiterer Teil ist in einer Tiefgarage unterzubringen. Siehe hierzu auch die Festsetzungen unter Punkt VII. / 1. /1.3 / 1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können. Gleichzeitig werden aber auch die Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Neuplanung, minimiert, so dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet ist.

1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das Reine Wohngebiet werden Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen, um sowohl die Möglichkeit zu eröffnen, die städtebaulich wünschenswerten Gebäudetypologien zu erstellen als auch die Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen für die Bebauung im Plangebiet eine Entwicklung von 3 Vollgeschossen mit einem darüber liegenden Nicht-Vollgeschoss mit Flachdach. Im Bebauungsplan werden im Abgleich mit der Festsetzung der Vollgeschosse die maximalen Höhen baulicher Anlagen als Oberkante Gebäudehöhe (OK GH) in Metern über NHN festgesetzt. Die angegebene OK Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt und bezieht sich bei Flachdächern auf die Attikahöhe.

Der Bebauungsplan lässt mit den Höhenfestsetzungen für die geplanten Gebäude eine absolute Höhe von rund 15,0 m, einschließlich Nicht-Vollgeschoss zu. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird darüber hinaus die absolute Höhe der Vollgeschosse für einen 2m breiten Streifen mit rund 11,0 m festgesetzt, um die optische Wirkung der Baukörper im direkten Gegenüber zur Bebauung an der Straße Im Natt zu reduzieren. Mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen wird im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur Geschossigkeit die maximale Höhenentwicklung im Reinen Wohngebiet eindeutig definiert.

In der Nachbarschaft an der Hallostraße und der Straße Im Natt schließen in südlicher, westlicher und nordwestlicher Richtung überwiegend Eigenheime in Form von zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern an das Plangebiet an. Die Bebauung verfügt über Satteldächer mit einer Firsthöhe von rund 10,0 – 11,0 m.

Die neue Mehrfamilienhausbebauung mit drei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss und einer Gesamt-Gebäudehöhe von rund 15,0 m entlang der Hallostraße ist im gesamtstädtischen Kontext nicht unüblich. Die an das Plangebiet in südlicher bis westliche Richtung angrenzende Nachbarbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern werden in ihrer Firsthöhe um bis zu rund 3,5 m bzw. eine Geschosshöhe überragt. Dieses ist städtebaulich verträglich. Zudem erfordert der hohe Wohnbedarf eine bessere Ausnutzung vorhandener Potentiale durch höhere Baudichten, um im Gegenzug die Inanspruchnahme des Freiraums durch Bauflächen zu vermeiden.

Des Weiteren werden im Rahmen der Festsetzungen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch ggf. notwendige technische Dachaufbauten begrenzt, um unerwünschte visuelle Beeinträchtigung durch diese Anlagen zu vermeiden. Daher gelten die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen nicht für Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien), wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) – mindestens aber um 2,0 m – von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Die gewählte Geschossigkeit und die Höhenentwicklung orientieren sich zum einen an den Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sind zum anderen gleichzeitig ein Baustein zur Erreichung der Ziele der Stadt Essen, bezahlbaren Wohnraum im Stadtteil Stoppenberg bedarfsgerecht zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an bezahlbarem Wohnraum in integrierten Lagen und dem Interesse, der großen Nachfrage nach solchen Wohnungen gerecht zu werden, ist die Dichte und Geschossigkeit des Baugebietes als sachgerecht und vertretbar anzusehen.

Hierfür sprechen nachstehende Gründe:

Entlang der Hallostraße wird im Anschluss an das Bestandsgebäude Hallostraße 41 die klassische straßenbegleitende Bebauung fortgeführt. Mit einem Mindestabstand von 4,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze hält die geplante Neubebauung die Abstandsflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 6 BauO NRW ein. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Verschattungen des Gebäudes ergeben sich nicht, da die Neubebauung in nordöstlicher Richtung liegt. Der Terrassenbereich des Bestandsgebäudes wird am Morgen eher durch die rückwärtig angeordnete Grenzgarage selbst verschattet. Ebenso ist eine erdrückende Wirkung nicht gegeben, da die Gebäude straßenbegleitend nebeneinander angeordnet sind und die Wohnseiten in Richtung Straße und Garten nicht durch die Neubebauung verstellt werden.

Zur südlichen Bestandsbebauung Hallostraße 46 / 48, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hallostraße, gewährleistet der Bebauungsplan einen baulichen Abstand von ca. 24,0 m. Beeinträchtigungen durch Verschattungen sind aufgrund der Lage nicht möglich.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes beträgt der Abstand zwischen Neubebauung und westlicher Bestandsbebauung der Siedlung „Im Natt“ ca. 28,0 – 30,0 m. Aufgrund der östlichen Lage der Neubebauung beschränken sich potentielle Verschattungen der Bestandsgebäude oder deren Gärten auf den Vormittag. Auch sind visuelle Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung bei solchen Abständen nicht gegeben. Weiterhin wurde die Planung so optimiert, dass die obersten Geschosse der beiden nordwestlichen Baukörper in Richtung der westlichen Bestandsbebauung um 5,5 m bzw. 6,0 m zurückspringen, so dass die Wirkung der 4 Geschossebenen zu relativieren ist. Auch zu den nördlichen und südlichen Gebäudekanten sind Rücksprünge von 4,5 m bis 10,5 m festgesetzt. Vor der Anpassung war hier kein Zurückspringen vorgesehen.

Nachbarliche Belange werden damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auch in der gegebenen Siedlungsrandlage ist ein städtebaulicher Siedlungsabschluss mittels dreieinhalbgeschossiger Mehrfamilienhäuser im Übergang zu den vorhandenen Grünstrukturen städtebaulich vertretbar und unter Berücksichtigung der o. a. stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sachgerecht.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen in Kombination mit den Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter (Baugrenzen in hinreichendem Abstand, Rücksprung von obersten Geschossen) kann sich die geplante Bebauung – auch wenn diese ein Geschoss höher ist als die westlich bzw. südlich benachbarte Bebauung – angemessen einfügen, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

1.2.2. Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Doppel- und Reihenhausbebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weist zwei bis zweieinhalb Geschosse auf.

Für die geplanten neuen Wohnnutzungen werden dem städtebaulichen Konzept folgend einheitlich 3 Vollgeschosse festgesetzt. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten tragen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung an dieser Stelle Geschosswohnungsbau zu entwickeln, um im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung in dieser Ortslage nachzukommen.

In Verbindung mit den Festsetzungen der Gebäudehöhen (s. o.) wird sichergestellt, dass zusätzlich zu den 3 Vollgeschossen maximal ein Nichtvollgeschoss als Dachgeschoss umsetzbar ist.

Die im städtebaulichen Konzept entwickelten Geschossigkeiten bilden eine insgesamt homogene Struktur, die sich – in dieser exponierten Randlage mit hinreichendem Abstand zur bestehenden Nachbarbebauung – nach den Maßgaben der Festsetzungen im Bebauungsplan angemessen positioniert und mit der wesentlichen nachbarlichen Beeinträchtigungen vermieden werden. Detailliertere Darstellungen und Begründungen zur geplanten Höhenstruktur im Zusammenhang mit der Geschossigkeit sind dem vorangegangenen Kapitel zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Kap. VII.1.2.1) zu entnehmen.

1.2.4. Geschoßflächenzahl / Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen ist die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO in dem Reinen Wohngebiet auf 1,2 festgesetzt. Die Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung in innerörtlichen Lagen Rechnung. 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)

1.3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Reine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Festsetzung gewährleistet, dass im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze in Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnsiedlung Im Natt keine durchgängige Hausgruppe entstehen kann, sondern zwischen Einzelgebäuden eine gewünschte Durchlässigkeit herzustellen ist.

1.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vornehmlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie folgen der formgebenden Gestaltung des städtebaulichen Konzeptes und definieren so die Anordnung der Baukörper in ihren Grundzügen. Die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass hinsichtlich der genauen Lage und Ausformung der Baukörper erforderliche, wenngleich geringe, Spielräume im Sinne der gebotenen Flexibilität zur Umsetzung der städtebaulichen Planung sichergestellt sind.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden.

Für ebenerdige Terrassen, Balkone und Eingangsüberdachungen wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2 m zugelassen werden kann (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Die Anlage von Vorbauten z.B. in Form Balkonen und Eingangsüberdachungen dient auch zur Gliederung der Fassade und soll trotz der engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden. Daher kann dafür eine Überschreitung der Baugrenzen im festgesetzten begrenzten Umfang unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zugelassen werden.

Die Wohnqualität wird maßgeblich durch die Möglichkeit zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen mitbestimmt. Balkone und Terrassen sind zur Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich. Daher sieht das städtebauliche Konzept für Erdgeschosswohnungen Terrassenanlagen und für Wohnungen in den Obergeschossen für jede Wohnung mindestens einen Balkon vor. Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen in Form der Baukörperausweisungen bieten keine Spielräume für die Schaffung von 2 m tiefen

Balkonen und Terrassen. Um die Schaffung solcher für die Bewohner gut nutzbarer, wohnungsbezogener Außenwohnbereiche in angemessener Größe dennoch zu ermöglichen, kann auch eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen im festgesetzten begrenzten Umfang unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zugelassen werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit Stellplätzen und Tiefgaragen.

Tiefgaragen sind danach außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die notwendigen Stellplätze geordnet und gebäudenah zu organisieren sowie Parksuchverkehr zu minimieren. Dies trägt zu einer ruhigen Wohnatmosphäre bei und unterstützt die Entwicklung von begrünten Außenbereichen.

1.4. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Tiefgaragen (TG) und oberirdische Stellplätze (St) festgesetzt worden.

Zur Herstellung der geplanten oberirdischen Stellplatzanlage im Gebietsinneren, werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die geplante Stellplatzanlage übernimmt zugleich eine Erschließungsfunktion. Die Fläche ist als private Erschließungsfläche ausreichend dimensioniert, um den Belangen der Feuerwehr Rechnung zu tragen. Die Müllentsorgung wird die Erschließungsfläche nicht befahren. Eine öffentliche Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Da ein Teil der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, setzt der Bebauungsplan außerdem im nordöstlichen Grundstücksbereich Flächen für Tiefgaragen (TG) fest.

So lassen sich der ruhende private und der Besucherverkehr im Baugebiet gezielt nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes in hinreichendem Umfang geordnet unterbringen.

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

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über die neu herzustellende Grundstückszufahrt im östlichen Randbereich des Plangebietes erfolgen. Weitere private Grundstückszu- bzw. Ausfahrten entlang der Hallostraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung geordneter Verkehrsverhältnisse setzt der Bebauungsplan daher entlang der Hallostraße mit Ausnahme des östlichen Bereichs für die geplante Grundstückszufahrt ein entsprechendes Ein- und Ausfahrtverbot fest.

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

Auf das geplante Wohnquartier wirkt der Verkehrslärm der Hallostraße sowie der Straße „Im Natt“ ein. Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Lärmschutzgutachten für den Bebauungsplan „Hallostraße/ Im Natt“ in Essen Stoppenberg, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 12.03.2020). Das Gutachten zeigt auf, dass die Orientierungswerte der DIN

18005 für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung sowohl tags als auch nachts überschritten werden, im Bereich entlang der Hallostraße um bis zu 19 dB (tags und nachts) und im rückwärtigen Bereich um bis zu 13 dB (tags und nachts). Daher sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Auf Grundlage des Ergebnisses des Schallgutachtens wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen:

In dem Baugebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die südlich angrenzende Hallostraße sowie die westlich gelegene Straße "Im Natt" für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (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 schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

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

Für Außenwohnbereiche ist bis zu einem Beurteilungspegel von max. 62 dB(A) davon auszugehen, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation sowie der Erholung nicht zu

erwarten sind. Aufgrund der vorliegenden Beurteilungspegel > 62dB(A) entlang der Hallostraße wird hier für einen Bereich in einer Tiefe von rund 30 m festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm für die baulich verbundenen Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen sind, so dass ein Beurteilungspegel < 62 dB (A) erreicht wird. Die Terrassen, Loggien und Balkone können hierzu vom Boden beziehungsweise von der Brüstung bis zur Decke mit einer öffentbaren Verglasung versehen werden. Wird an den baulich verbundenen Außenbereichen ein Beurteilungspegel < 62 dB(A) erreicht, zum Beispiel durch Eigenabschirmung, kann auf die Verglasung verzichtet werden.

Mit den Festsetzungen kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

Nähere Aussagen bezüglich der Thematik Verkehrslärmimmissionen sind dem Kapitel X. Umweltauswirkungen zu entnehmen.

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

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

Begrünung privater Stellplatzanlagen

Die Anpflanzungsfestsetzung für Pkw-Stellplatzanlagen (ein Baum je fünf Stellplätze) soll private Pkw-Stellplatzanlagen mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Begrünung von Tiefgaragen

Die Begrünung von Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, eine Bebauung zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gebiet insbesondere attraktiv gestaltet, die Aufheizung durch Tiefgaragen abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Großsträuchern mit einer Wuchshöhe von bis zu 6,0 m.

Dachbegrünung

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Umgebung durch das Flachdach abgemildert werden, in dem die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Siedlungsbereich und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Bereiche für erforderliche technische Einrichtungen oder anderweitig genutzte Dachterrassen.

Heckenpflanzungen im Plangebiet

Die Anpflanzung von Hecken auf privaten Grundstücksflächen dient neben der Berücksichtigung des hohen gestalterischen Anspruchs an die Grünausstattung des Plangebietes insbesondere auch dem Klimaschutz. Die Gehölzpflanzungen können kompensatorische kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln. Ferner bieten die Gehölzpflanzungen im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung von Flora und Fauna Lebensräume für Vögel.

Siedlungsrandbegrünung

Der Strauchstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Pflanzfläche PF 1), angrenzend an den Wald „Im Natt“, dient der Ausbildung eines artenreichen Waldsaums als Übergangsbereich. Dieser neu anzulegende Gehölzstreifen hat die Aufgabe den Siedlungsrand landschaftsgerecht einzugrünen und das Ende des Gartens zu markieren, so dass Waldflächen nicht nach und nach als Garten in Anspruch genommen werden.

Die Heckenpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Pflanzfläche PF 2) angrenzend an den Fuß-/ Radweg hat hier im Übergang zu der öffentlichen Grünanlage insbesondere die Aufgabe, das Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen teilweise zu schützen und eine eindeutige Abgrenzung des Siedlungsbereiches darzustellen.

Baumerhalt /Baumpflanzung

Im südlichen Bereich des Plangebietes steht eine Rotbuche, die mit einem Stammumfang von etwa 3,4 m als Uraltbaum einzustufen ist. Die Rotbuche bildet gestalterisch einen imposanten Eindruck im Straßenbild und wurde zunächst als vital bewertet. Der Bebauungsplanentwurf sah dementsprechend die Festsetzung des Erhalts der Rotbuche vor. Im September 2020 ist an der Buche ein Befall mit dem Lackporling (ein holzersetzer Pilz) festgestellt worden. Dieser zeigt sich bereits mit seinem Fruchtkörper. Durch den Pilzbefall ist der geplante langfristige Erhalt des Baumes nicht möglich. Der Bebauungsplan sieht den Ersatz der Rotbuche durch eine Neupflanzung vor. Deshalb setzt der Bebauungsplan an gleicher Stelle das Anpflanzen eines Baumes als Solitärbaum, 5 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Höhe 400 – 500 cm, Breite 200-300 cm, Stammumfang in 1,0 m Höhe 30/35 cm, als Mindestgröße bei Pflanzung fest. Mit der gewählten Pflanzgröße, die deutlich über dem üblichen Maß liegt, soll möglichst schnell ein Ersatz für die raumpprägende Rotbuche geschaffen werden.

Als wichtige „Starthilfe“ für den neu zu pflanzenden Baum ist eine ausreichend dimensionierte Baumgrube wichtig. Deshalb setzt der Bebauungsplan die Herstellung eines Baumbetts von mindestens 5 m Durchmesser und eines durchwurzelbaren Raumes von mindestens 90 m³ fest.

Vergleiche hierzu auch Kapitel VI, Abschnitt 2, Absatz 5 Rotbuche –Status: September 2020 (Seite 22).

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

2.1. Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)

2.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [auch Stützmauern, Werbeanlagen, Warenautomaten] (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Dachformen

Der Bebauungsplan setzt die einheitliche Dachgestaltung als Flachdach fest. Neben dem damit verbundenen einheitlichen Gestaltungsbild bietet die Ausbildung von Flachdächern die Voraussetzung für die ebenfalls festgesetzte Begrünung von Dächern und schafft Möglichkeiten zur flexiblen Nutzung von Solarenergieanlagen.

Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Zur Ausprägung eines harmonischen, ansprechend gestalteten Erscheinungsbildes der Baugrundstücke wird durch die Gestaltung von Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche leistet hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche. Im Bebauungsplan wird daher textlich festgesetzt, dass Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig sind.

3. Hinweise

3.1. Relevante Unterlagen

Die nachstehend aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen

und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau-, 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.

3.2. Gutachten

Folgende Gutachten und Fachplanungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Errichtung von Mehrfamilienhäusern an der Hallostraße in Essen, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, Essen, November 2018
- Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr.22/18 "Hallostraße/Im Natt" in Essen, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 27.03.2020
- Lärmschutzgutachten für den Bebauungsplan „Hallostraße/ Im Natt“ in Essen Stoppenberg, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 12.03.2020
- Kurzbericht Baugebiet Hallostraße, Essen – Vorplanung Abwasser- und verkehrstechnische Erschließung, bPlan Ingenieurgesellschaft, Essen, März 2020
- Projekt Mehrfamilienwohnhäuser Hallostraße, Essen (Bebauungsplan 22/18), Freiraumplanerisches Gesamtkonzept, SYMplan Landschaftsarchitektur, Essen, 13.03.2020
- Geo- und Umwelttechnischer Bericht für das Grundstück Hallostraße / Im Natt, geologie:büro, Gelsenkirchen, 21.02.2017
- Kurzbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens für das Grundstück Hallostraße / Im Natt, geologie:büro, Gelsenkirchen, 12.05.2020
- Baumgutachten - Eingehende Untersuchung an einer Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) mittels Bohrwiderstandsmessung Überprüfung der Stand- und Bruchsicherheit sowie Erstellung einer Zukunftsprognose im Zuge der geplanten Bebauung, Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH, Düsseldorf, 12.10.2020
- Baumgutachten, Bebauungsplan Nr. 22/18 „Hallostraße / Im Natt“, Zugversuch zur Standsicherheitsprüfung einer Rot-Buche, Sachverständigenbüro Dr. Jürgen Kutscheid, Tönisvorst, Juli 2021
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung NI 2021/1088, minervaX, Köln, 28.09.2021

3.3. Verträge

Dem Bebauungsplanverfahren liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde, der folgende Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem/der Investor/Eigentümerin und der Stadt Essen beinhaltet:

- Regelungen zur Berücksichtigung eines Anteils von 30 % der geplanten Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen und zur Bereitstellung von Wohnungen für Mieter der Einkommensgruppen A und B
- Umsetzung von Verkehrsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum der Hallostraße
- Maßnahmen zur Anpflanzung
- Artenschutzrechtliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen
- Art und Umfang forstrechtlicher Kompensationsmaßnahmen der in Anspruch genommenen Waldfläche im Flächenverhältnis 2:1
- Maßnahmen der Entwässerungsplanung
- Anforderungen an die Ausführung der Tiefgaragenzufahrt

3.4. Städtische Satzungen

3.4.1. Baumschutz

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

3.4.2. Spielplatz

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 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, vom 08.03.2019)“.

3.4.3. Stellplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. Juni 2020 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28/2020 vom 10.07.2020).

3.5. Umgang mit Bodendenkmälern

Gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Essen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/776290) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich Relikte einer vermuteten Vorgängerbebauung insbesondere im unmittelbaren Bereich der Planfläche oder weitere archäologische Relikte im Bereich der Baufenster erhalten haben, ist die Untere Denkmalbehörde bei Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sollte es zu Bodeneingriffen in Konfliktbereichen kommen, so sind diese durch Archäologen zu begleiten. § 29 des DSchG regelt, dass derjenige, der einer Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 oder einer Entscheidung nach § 9 Abs. 3 bedarf oder in anderer Weise ein eingetragenes Denkmal oder ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

3.6. Ableitung von Niederschlagswasser

Das im Reinen Wohngebiet WR auf den bebauten und /oder befestigten Grundstücksflächen (Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, verrieselt und auch nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Auf die Entwässerungssatzung (Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung) wird verwiesen.

3.7. 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.

3.8. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Aufgrund festgestellter Anschüttungen auf dem Grundstück kann das punktuelle Auffinden von Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren mit Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

3.9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

3.10. Bauwerksabdichtungen

Bodenplatten und Kelleraußenwände sind aufgrund eines zumindest temporären hohen Grundwasserstands aus einer wasserdichten Wannenkonstruktion aus WU-Beton herzustellen. Die Vorgaben der DIN 18195, Teil 6, zur Abdichtung gegen drückendes Wasser sind einzuhalten.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	7.300 m ²
davon	
Reines Wohngebiet	7.300 m ²
davon	
Überbaubare Grundstücksfläche	2.130 m ²
Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen	2.000 m ²
Pflanzflächen	460 m ²
Vollgeschosse	III

IX. Auswirkungen der Planung

Wohnungsangebot:

Mit der Planung und dem Angebot an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau wird ein nennenswerter Beitrag zur Deckung der Wohnungsnachfrage in Stoppenberg geleistet. Das Wohnungsangebot schließt einen Anteil von geförderten Mietwohnungen von ca. 30 % der Gesamtwohnfläche entsprechend dem Orientierungsmaßstab der Stadt Essen ein.

Durch die integrierte Lage des Plangebietes ist die technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebiets vorhanden und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert. Die Umsetzung der Planung und der daraus resultierende Zuzug von Menschen nach Stoppenberg können so einen Beitrag zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur leisten und das Versorgungszentrum Stoppenberg langfristig stärken.

Städtebauliche Situation:

Das Plangebiet befindet sich an einer Nahtstelle zwischen heterogenen baulichen Nutzungen im Westen und Süden und sich anschließenden Grünbereichen und Gehölzflächen im Norden und Osten mit zwei solitären, dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung geht eine Veränderung der städtebaulichen Gestalt einher. Es findet eine Siedlungsergänzung auf einer Fläche statt, die sich heute als Grünfläche mit Gehölzbestand im Übergang der Bebauung zu angrenzenden Waldflächen darstellt. In dieser Siedlungsrandlage bildet die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern einen baulichen Abschluss im Übergang zu den vorhandenen Grünstrukturen. Aufgrund der heterogenen Struktur wird für die Beurteilung einer adäquaten Neubebauung nicht nur der Siedlungscharakter der unmittelbar angrenzenden kleinteiligeren Bebauung der Wohnsiedlung „Im Natt“ zugrunde gelegt.

Die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern ist an diesem Standort ausdrücklich erwünscht, um dem Wohnungsbedarf in der Ortslage mit einem entsprechenden Angebot zu begegnen. Die Entwicklung deckt sich mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung gezielt Angebote zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung schafft. Mit der geplanten Gebäudestruktur ist eine entsprechende Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen verbunden, die um ein Nicht-Vollgeschoss ergänzt wird. Die Geschossigkeit der künftigen Bebauung im Baugebiet spiegeln die städtebaulichen Zielsetzungen wider und stellen ein übliches Maß für die Neubebauung von Mehrfamilienhäusern dar. Dies ermöglicht es, die Planung bedarfsgerecht, wirtschaftlich umsetzen zu können.

Die geplanten Wohngebäude liegen östlich der 2-geschossigen Nachbarbebauung in Form von Eigenheimen. Mit einem Abstand der Neubebauung von den Grundstücksgrenzen der Bebauung im Natt von ca. 12 m (Im Natt 2b bis 4c) und ca. 4,50 m (Im Natt 6 und 8) werden die Abstandflächen der Bauordnung NW eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die übertiefen Gärten der Grundstücke im Natt 6 und 8 bilden hier einen hinreichenden Puffer zur Bestandsbebauung. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Privatsphäre der benachbarten Gärten ist nicht auszugehen. Aufgrund der Lage der Neubebauung, östlich des Bestands und der großen Abstände ist auch nicht mit einer wesentlichen Verschattung zu rechnen.

Um den Ansprüchen der privaten Lebensgestaltung der direkt angrenzenden Nachbarn in dem vorliegenden Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter (Baugrenzen im hinreichenden Abstand, Höhenbegrenzung, Rücksprung des obersten Geschosses um mindestens 1,5 m). Das geplante Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen realisierbar. Eine Beeinträchtigung der westlichen Nachbarbebauung durch das Neubauvorhaben kann folglich nicht festgestellt werden. Besondere Härten, die durch die städtebauliche Planung erzeugt und ein entsprechendes Abwehrrecht hervorrufen würden, sind im vorliegenden Fall

ebenfalls nicht zu erkennen. Eine Notwendigkeit die Gebäudehöhen der Neubebauung zu reduzieren ist daher aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Grundsätzlich gilt, dass ein Bebauungsplan nicht die Ortsüblichkeit im Sinne von § 34 BauGB sicherstellen muss, vielmehr werden mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes neue Bau-rechte vergeben, die sich aus den städtebaulichen Planungszielen des Bebauungsplanes ergeben. Insofern ist grundsätzlich auch eine Bebauung möglich, die nicht dem Maßstab der Um-ggebung folgt, sofern andere städtebauliche Gründe vorliegen.

Die geplante Bebauung führt aus Sicht der Stadt Essen nicht zu unzumutbaren städtebaulichen Verhältnissen für die Bewohner der westlichen Bestandsgrundstücke, sondern kann sich nach den Maßgaben der Festsetzungen im Bebauungsplan angemessen einfügen, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

Verkehr:

Planungsbedingt wird künftig das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes zuneh-men. Ob sich durch ein höheres Verkehrsaufkommen Störungen im Umfeld ergeben könnten, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich untersucht (Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr.22/18 "Hallostraße/Im Natt" in Essen, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 27.03.2020).

Zur Beurteilung der leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erfolgte eine überschlägige Einschätzung der Erschließungsqualität auf der Grundlage der ermittelten Verkehrsmengen. Als Grundlage für die Erarbeitung der Prognoseverkehrszahlen wurden die Ergebnisse von Verkehrserhebungen im Untersuchungsgebiet herangezogen, die seitens der Stadt im Februar 2018 durchgeführt wurden.

Zu ermitteln war ein Prognose-Nullfall, in dem alle bis zum Prognosejahr 2030 umgesetzten Vorhaben mit verkehrlicher Wirkung und eine allgemeine Verkehrsentwicklung, ohne die Neu-verkehere des Plangebietes, berücksichtigt werden. Ebenso war ein Prognose-Planfall, aufbau-nd auf dem Prognose-Nullfall, zu ermitteln, der die Neuverkehere aus dem Plangebiet berück-sichtigt.

Nach Vorgabe der Stadt Essen sollten die allgemeinen Verkehrsentwicklungen aus den für das Untersuchungsgebiet zu erwartenden Einwohnerentwicklungen abgeleitet werden. Diese wur-den mit einer Einwohnerzunahme von ca. 4 % zwischen den Jahren 2015 und 2030 von der Stadt Essen angesetzt. Analog dazu wurde die Analyseverkehrsmenge für den Prognose-Null-fall 2030 um 4 % erhöht. Da die Verkehrserhebung im Jahr 2018 durchgeführt wurde, wäre es möglich bereits drei Prognosejahre (2015-2018) in Anrechnung zu bringen und die Verkehrs-zunahme zu reduzieren. Darauf wurde aber verzichtet. Insofern liegen die ermittelten Ver-kehrszahlen auf der sicheren Seite. Des Weiteren wurde im Sinne einer Worst Case Betrachtung einer höchstmöglichen Zahl von realisierbaren Wohnungen von insgesamt 74 Wohnein-heiten ausgegangen.

Die aus der geplanten Wohnnutzung zu erwartenden Neuverkehere wurden den Verkehren des Prognose-Nullfalls vergleichend gegenübergestellt. Die Verkehrserzeugung ergab insgesamt 318 neue Pkw-Fahrten und 18 neue Lkw-Fahrten je Tag für das geplante Bauvorhaben, die jeweils zu 20% in Richtung Osten und 80% in Richtung Westen auf die Hallostraße verteilt wurden.

Durch das geplante Bauvorhaben werden die Verkehere im Vergleich zum Prognose-Nullfall auf der Hallostraße westlich des Baugebietes um ca. 2,3 % und östlich des Baugebietes um ca. 0,6 % erhöht. Damit liegt die Zunahme deutlich unter der Schwankungsbreite des täglichen Verkehrs. Für die Straße Im Natt ergeben sich vernachlässigbare Erhöhungen von < 10 Kfz je Tag. Verkehrsstörungen im öffentlichen Straßenraum alleine durch die Neuverkehere des Bauvorhabens sind nicht zu erwarten. Es kann daher von einer möglichen, leistungsfähigen Er-schließung ausgegangen werden.

Inanspruchnahme von Wald/ externer Waldausgleich:

Die Definition von Wald ist durch das Bundeswaldgesetz und das Landesforstgesetz eindeutig geregelt. Die konkrete Festlegung über das Vorhandensein von Wald ist durch die Forstbehörde, dem Regionalforstamt Ruhrgebiet, vor Ort erfolgt.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an den Baumbestand des Waldes „Im Natt“. In diesem Randbereich umfasst das Plangebiet nach Einschätzung des Regionalforstamts Flächen mit Waldeigenschaften („Wald im Sinne des Gesetzes“) mit einer Größe von ca. 1.600 m².

In Absprache mit dem Regionalforstamt ist die Überplanung von Waldflächen unter Berücksichtigung der überwiegenden baulichen Vornutzung der Grundstücke in einem Flächen-/Funktionsverhältnis von 2:1 als Ersatzaufforstung forstrechtlich zu kompensieren. Für die Waldverluste im Plangebiet sind somit etwa 3.200 m² Wald auf externen Flächen aufzuforsten. Als Ersatzaufforstungsfläche ist eine Fläche aus dem Flächenpool des Regionalverband Ruhr RVR auf dem Stadtgebiet von Essen vorgesehen. Es handelt sich dabei um die Poolfläche Nr. 35 in Essen-Heidhausen, Flur 33, Flurstück 72 (Teilfläche), auf der eine ca. 20 m breite Aufforstung inklusive Waldmantel erfolgen soll. Regelungen zu Art und Umfang von Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag bestimmt. Die Kosten des externen Waldausgleichs sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

X. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen (analog zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung, nach § 13a BauGB) durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur formalen Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Davon ausgenommen ist die forstrechtliche Kompensation von Waldflächen. Deren Bilanzierung sowie die Definition von Ersatzaufforstungen erfolgte bereits in Abstimmung mit dem Forstamt (vergl. Kap VI Städtebauliches Konzept, 3. Auswirkungen der Planung).

Ein Umweltbericht wird auf Grundlage von § 13b BauGB nicht erstellt. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen des Verfahrens geprüft worden. Die Belange der Umweltschutzgüter werden im Folgenden zusammenfassend dargelegt und bewertet.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Mit dem Baugebiet einher geht eine Zunahme des Anliegerverkehrs, mit dem eine Zunahme der betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen verbunden ist. Von erheblichen Belastungen ist jedoch aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets nicht auszugehen, sodass sich die bestehende Situation nur geringfügig verändern wird.

Das Plangebiet ist aktuell frei von Siedlungen und sonstiger Bebauung. Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurde die Lärmsituation untersucht. Das Plangebiet wird durch Lärmemissionen der angrenzenden Hallostraße sowie der Straße „Im Natt“ beeinflusst. Zusätzlich wurde in den Berechnungen der durch das eigene Bauvorhaben hervorgerufene Verkehr berücksichtigt.

Grundlage der Berechnungen bilden die ermittelten Kennwerte gemäß dem Verkehrsgutachtens der Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH. Zugrunde gelegt werden der Prognose-Nullfall, der die allgemeine Verkehrsentwicklung im Untersuchungsgebiet bis zum Prognosejahr 2030 ohne die Neuverkehre des Planungsvorhabens abbildet, sowie der Prognose-Plan-Fall 2030, der die zukünftig zu erwartenden Neuverkehre aus der neuen Nutzung mitberücksichtigt.

Beurteilung Verkehrslärm im Plangebiet

An den parallel zur Hallostraße verlaufenden Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowohl tags als auch nachts um bis zu 19 dB überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden der beiden Gebäude werden die Orientierungswerte tags um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 6 dB überschritten.

Würden die beiden rückwärtigen Gebäude gebaut werden, ohne die vorderen Gebäude an der Hallostraße wie geplant zu realisieren, so käme es dort vor allem an den Südfassaden ebenfalls zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 13 dB (tags und nachts).

Die Berechnungsergebnisse zeigen auch, dass im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung keine Beurteilungspegel 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auftreten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird weder tags noch nachts an einer Baufeldgrenze überschritten.

Neben den Tag-/ Nachtberechnungen wird zusätzlich die lauteste Nachtstunde betrachtet. Während der lautesten Nachtstunde liegen die Beurteilungspegel an den Aufpunkten um bis zu 6 dB höher als bei Betrachtung der nächtlichen Durchschnittswerte.

Außenwohnbereiche im Plangebiet

Außenwohnbereiche werden i.d.R. nur während des Tageszeitraums genutzt und entsprechend beurteilt. Bei Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) ist davon auszugehen, dass in den Außenwohnbereichen unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung vorliegen.

Entlang der Hallostraße verläuft ein Bereich in einer Tiefe von rund 30 m, in dem bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) auftreten. In diesem Bereich ist keine Anordnung von ungeschützten Außenwohnbereichen ohne abschirmende Maßnahmen möglich.

Alle Terrassen und Balkone, die gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehen sind können jedoch ohne weitere Schallschutzmaßnahmen errichtet werden, da an den vorgesehenen Stellen durch Eigenabschirmung der Gebäude bereits Beurteilungspegel < 62 dB(A) erreicht werden. Die vorgesehenen Terrassen und Balkone liegen alle auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude bzw. tief im Plangebiet.

Im Sinne gesunder Wohnverhältnisse trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Lärminderung für Außenwohnbereiche, die mit der Einhaltung eines Beurteilungspegels < 62 dBA sichergestellt sind.

Veränderung der Verkehrs-Lärmimmissionen durch die Planung außerhalb des Plangebietes
Aufgrund der durch die Wohnbebauung im Plangebiet induzierten Ziel- und Quellverkehre sowie durch Reflektionen an der geplanten Bebauung kommt es zu veränderten Immissionen durch Verkehrslärm auch außerhalb des Plangebietes. Außerhalb des Plangebietes wurden die Beurteilungspegel direkt an den Fassaden der Bestandsbebauung mit den Verkehren bei Umsetzung des geplanten Bauvorhabens (Prognose-Plan-Fall) und ohne Umsetzung des geplanten Bauvorhabens (Prognose-Null-Fall) berechnet - jeweils für denselben Prognosehorizont - und miteinander verglichen.

An den untersuchten Fassaden der Bestandsbebauung an der Hallostraße liegen die Beurteilungspegel sowohl im Prognose-Null-Fall als auch im Prognose-Plan-Fall tags und nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Höchste Pegel werden für den Prognose-Null-Fall mit 68 tags und 59 dB(A) nachts angegeben. Für den Prognose-Plan-Fall kommt es aufgrund des Planvorhabens jedoch nur zu geringfügigen Erhöhungen der Beurteilungspegel von 0,04 bis max. 0,9 dB tags und nachts.

Die Beurteilungspegel liegen an allen untersuchten Immissionsorten auch bei vollständiger Umsetzung des Planvorhabens sowohl tags als auch nachts nicht über den gesundheitlich als bedenklich geltenden Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Die Veränderungen sind insgesamt für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar. Im Ergebnis lassen sich aufgrund der maximalen Pegel von unter 70/60 dB(A) in Verbindung mit der marginalen, nicht wahrnehmbaren Erhöhung gegenüber dem Prognose-Null-Fall keine Unzumutbarkeiten für die bestehenden, schützenswerten Wohnnutzungen im Umfeld aufgrund des Vorhabens des Bebauungsplanes „Hallostraße/ Im Natt“ ableiten.

Beurteilung Parkplatzlärm

Grundsätzlich gilt, dass sowohl in reinen als auch allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung notwendigen Bedarf planungsrechtlich zulässig sind. Die vorgesehenen unterirdischen Stellplätze dienen dem eigenen Bedarf der Bewohner und werden nur in notwendigem Umfang hergestellt.

Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Reines Wohngebiet an allen Plangebäuden lässt sich in vorliegendem Fall auch bei Anwendung sämtlicher Lärmschutzmaßnahmen in der ungünstigsten Nachtstunde nicht realisieren.

Mit Betrieb der Tiefgarage werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Reines Wohngebiet in der ungünstigsten Nachtstunde, am direkt an der Tiefgaragenzufahrt

gelegenen Gebäude, mit maximal 40 dB(A) um bis zu 5 dB überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden an den Plangebäuden jedoch eingehalten.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die TA-Lärm für diesen Anwendungsfall nicht verbindlich ist, sondern nur unterstützend im Rahmen der Abwägung herangezogen wird. Nach den Regelungsinhalten der TA-Lärm beziehen sich die Überschreitungen auf Immissionsorte, resp. Werte, die vor dem Fenster (also außen) ermittelt werden und nicht in den schutzwürdigen Räumen innerhalb des Gebäudes. Geht man davon aus, dass das gekippte Fenster eines Raumes noch eine Abschirmwirkung von bis zu 15 dB(A) entfaltet, sind Innenraumpegel zu erwarten, die deutlich unter 30 dB(A) liegen. Mit Verkehrslärm-bedingten Schlafstörungen ist jedoch bei Pegeln unter 30 dB(A) nicht zu rechnen.

Die mit dem Betrieb notwendiger Stellplätze und Garagen verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs können durch entsprechende technische Maßnahmen im Sinne des Rücksichtnahmegebots reduziert werden, sind ansonsten aber als sozialadäquat hinzunehmen, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete, in denen Wohnen ja allgemein zulässig ist, eingehalten werden. Dabei sind bei Stellplatzanlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht als Grenzwerte, sondern als Richtwerte zu verstehen. Die Bewohner der Gebäude verursachen selbst die Geräusche, die auf ihre Gebäude einwirken. In diesem Fall sind die prognostizierten Immissionen zumutbar, da sie weder erheblich belästigen noch ungesunde Wohnverhältnisse verursachen. Ein Konflikt durch den Lärm der Stellplatzanlage und der Tiefgarage ist nicht zu erwarten.

Um im Sinne des Gebotes der Rücksichtnahme die Schallimmissionen am vom stärksten von den Geräuschen der Tiefgarage betroffenen Gebäude möglichst gering zu halten, empfiehlt der Gutachter ein Garagenrolltor gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik herzustellen. Eventuell vorzusehende Regenrinnen (Kastenrinnen im Boden) müssen lärmarm ausgebildet werden (z.B. mit Gusseisenplatten kraftschlüssig verschraubt). Als Fahrbelag der Rampe ist Asphalt zu verwenden. Weiterhin wird zur Reduktion der Schallimmissionen eine Teilüberdachung der Tiefgaragenrampe auf den ersten 7,5 m empfohlen. Diese Teilüberdachung wurde entsprechend in den Berechnungen berücksichtigt. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen und ihre Umsetzung dadurch gesichert.

Fazit

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts werden im Plangebiet tags und nachts um bis zu 19 dB überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, dass im Idealfall erreicht werden soll. Gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Von diesen Werten kann im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden, solange die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) nicht überschritten wird. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird an keiner Stelle im Plangebiet weder tags noch nachts erreicht.

Der Schutz der Innenräume durch aktive Schallschutzmaßnahmen würde große Wand-/ Wallhöhen in Höhe des zu schützenden Geschosses erfordern, damit eine Einhaltung der Orientierungswerte gerade der höher gelegenen Geschosse ebenfalls gegeben ist. Entsprechende Schutzeinrichtungen können aufgrund der notwendigen Dimensionierung ausgeschlossen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen zudem in der Umgebung bestehender Baugebiete unerwünschte Fremdkörper dar, die einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen Bestand und Planung nachhaltig stören.

Eine Erhöhung der Abstände zwischen der Hallostraße und der geplanten Bebauung kommt aus städtebaulichen Gründen ebenfalls nicht infrage und wäre hier auch nicht zielführend. Zum einen ist an der Straße eine Straßenrandbebauung städtebaulich erwünscht, um den Straßenraum zu fassen. Zum anderen ist die Schaffung benötigten Wohnraums als Maßnahme der Innenentwicklung ein Ziel der Planung.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm sind daher im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kap. VII.1.6.). Basis für die im Baugenehmigungsverfahren konkret auszuweisenden Schallschutzmaßnahmen ist die VDI-Richtlinie 2719.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum passiven Schallschutz sowie zur Abschirmung von Außenwohnbereichen werden im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Ein Konflikt durch die Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird durch das Planvorhaben nicht verursacht.

Ein Konflikt durch den Lärm der Stellplatzanlage und der Tiefgarage ist nicht zu erwarten.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

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

Pflanzen / Gehölze

In seinem Ursprungszustand befand sich im Plangebiet eine ehem. Hofanlage. Entlang der Hallostraße waren in der Vergangenheit auch straßenbegleitende Gebäude vorhanden.

Nach dem Abriss der Gebäudesubstanz ist das Plangebiet seit Jahren unbebaut und stellt sich heute als Grünbrache dar, welche von einem Mosaik aus einzelnen, teils älteren Bäumen, Baum- und Strauchgruppen, dichten Brombeergebüschen sowie Gras- und Hochstaudenfluren eingenommen wird. Bei dem südöstlichen Teilbereich handelt es sich um Rasenfläche. Ein Flächenanteil von etwa 20 % (rund 1.600 m²) im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist Waldfläche i. S. d. Bundeswaldgesetzes. Hier grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Wald bzw. die Grünanlage „Im Natt“. Durch natürliche Sukzession hat sich hier ein fließender Übergang entwickelt.

Ein Großteil der Bäume muss im Rahmen der Ausführung des Bebauungsplans beseitigt werden. Erhalten werden sollen Bestandsbäume am nördlichen Plangebietsrand und ursprünglich eine alte Rotbuche, die zentral im südlichen Bereich des Plangebietes steht. Anfang September 2020 wurde im Zusammenhang mit der Meldung von Gefahrenbäumen festgestellt, dass die Rotbuche von einem zersetzenden Pilz (Lackporling) befallen ist. Dies war Anlass für ein erneutes umfangreiches Baumgutachten (12.10.2020) zur Standsicherheit der als erhaltenswert beschriebenen Rotbuche. Die Rotbuche ist nicht dauerhaft zu erhalten und wird durch eine Neupflanzung ersetzt.

Da sich das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen nicht zur Anwendung.

Die Inanspruchnahme der Waldflächen ist durch Ersatzaufforstungen in einem Flächenverhältnis von 2:1 forstrechtlich zu kompensieren. Entsprechende Regelungen hierzu trifft der städtebauliche Vertrag.

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

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten zu den Belangen des Artenschutzes erstellt. Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen:

Im Rahmen der Untersuchung wurde zur Ermittlung des Spektrums möglicherweise vorkommender „planungsrelevanter“ Arten die Liste aus dem Infosystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV (www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe) mit den „planungsrelevanten Arten“ für den Quadranten 1 des Messtischblattes Nr. 4508 Essen ausgewertet. Des Weiteren erfolgten zwei Begehungen des Geländes, wobei das Lebensraumpotenzial für „planungsrelevante“ Arten überprüft und eine Kontrolle der von der Planung betroffenen Gehölze durchgeführt wurde.

Im Infosystem des LANUV sind insgesamt drei Säugetierarten (Fledermäuse), 17 Vogelarten und eine Amphibienart genannt. Aufgrund der Lebensraumausstattung sind vor allem solche Arten zu berücksichtigen, die in den vorhandenen Gehölzstrukturen, Gebüsch und Gras-/Hochstaudenfluren im Siedlungsbereich vorkommen könnten.

Auf dem Grundstück befinden sich in zwei der zu fällenden Bäume potenzielle Fledermausquartiere. Eine Stammhöhle weist Ganzjahresquartierpotenzial auf. Fünf Buntspechthöhlen bieten Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse. Bei der zum Ende der Wochenstubezeit durchgeführten Ausflugkontrolle wurden keine Fledermäuse festgestellt. Auch indirekte Hinweise, die auf eine Besiedlung schließen lassen (z.B. Sichtbarmachung von Urinspuren mittels UV-Lampe) wurden nicht vorgefunden. Somit kann sicher ausgeschlossen werden, dass die Höhlen zum Kartiertermin belegt waren. Unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit dieser Artengruppe ausgeschlossen werden.

Bei Gartenrotschwanz und Star handelt es sich um typische Höhlenbrüter, die potenziell die vorhandenen Höhlen als Nistplatz nutzen könnten. Indirekte Hinweise, die auf eine vorangegangene Brut in diesem Jahr schließen lassen, fanden sich nicht. Lebensraumpotenzial besteht ebenfalls in der nördlich anschließenden Waldfläche. Da im Norden des Grundstückes und im Umfeld genügend Grünstrukturen erhalten bleiben, sind jedoch keine Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten.

Nester größerer Vogelarten und Horste sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Von einem Vorkommen allgemein häufiger Vogelarten ist allerdings auszugehen. Der Gehölzbestand ganz im Norden des Grundstückes bleibt erhalten sodass geeignete Nistplätze auf dem Grundstück erhalten bleiben. Zudem befinden sich in den umliegenden Grünflächen genügend Ausweichmöglichkeiten. Die alte Rotbuche im südlichen Bereich bleibt auch nach dem Pilzbefall mindestens bis zum Baubeginn erhalten. Vor der Fällung ist eine erneute Überprüfung durch eine artenschutzrechtlich sachkundige Person durchzuführen. Planungsrelevante Baumhöhlen und/oder Großnester wurden bisher nicht festgestellt.

Essenzielle Nahrungshabitate existieren nicht und können daher auch nicht betroffen sein. Alle Arten, welche die Fläche (potenziell) als Teil ihres Nahrungshabitats nutzen, finden im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten.

Neben den betrachteten „planungsrelevanten“ Arten wurde auch möglichen Vorkommen weiterer Amphibienarten nachgegangen. Südlich der Hallostraße gibt es einen Teich, zu dem über mehrere Jahre hinweg Amphibienwanderungen belegt sind. Durch Ehrenamtliche wurden dort Vorkommen von Erdkröte, Teichmolch und Bergmolch nachgewiesen. Im Plangebiet selbst sind Gewässer oder vernässte Stellen nicht vorhanden, somit befinden sich auch keine Fortpflanzungsstätten für Amphibien auf dem Grundstück. Potenziell können sich auch in der Waldfläche nördlich der Hallostraße Landlebensräume dieser Amphibienarten befinden. Bei den Begehungen konnten im Plangebiet keine Amphibien festgestellt werden.

Der Gutachter stellt insgesamt fest, dass Individuenverluste und damit der Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG sich durch die Einhaltung folgender Maßnahmen weitestgehend vermeiden lassen:

Die zu fällende Weide, die durch eine Stammhöhle sowohl Sommer- als auch Winterquartierpotenzial für Fledermäuse bietet, wurde unmittelbar anschließend an die durchgeführte Ausflugskontrolle mit einer Folie (one-way-System) verschlossen. Dabei handelt es sich um eine Folie, die nach unten geöffnet ist und somit ein Ausfliegen, aber kein Einfliegen ermöglicht. Hierdurch wird eine nachträgliche Ansiedlung von Fledermäusen bis zur geplanten Baumfällung verhindert.

Rodungsarbeiten sind zur Ruhezeit der Fledermäuse in den Wintermonaten durchzuführen. Die Baumhöhlen weisen bis auf die oben genannte Ausnahme lediglich Sommerquartierpotenzial auf, weswegen eine Besiedlung durch Fledermäuse in den Wintermonaten ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich der nicht „planungsrelevanten“ häufigeren Vogelarten, von denen Einzelpaare möglicherweise in den zu rodenden Gehölzen brüten, werden Betroffenheiten dadurch vermieden, dass die Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit zu erfolgen hat. Es ist davon auszugehen, dass diese Arten in räumlicher Nähe neue Brutplätze finden, wie bspw. in der nördlich anschließenden Waldfläche.

Bei Beachtung der Ruhezeiten von Fledermäusen und der Vogelbrutzeit ergibt sich ein Zeitkorridor von Ende November bis Ende Februar in dem die Gehölzrodungen durchzuführen sind.

Als freiwillige Maßnahme zum Ausgleich der verloren gehenden Baumhöhlen, wird empfohlen an den geplanten Gebäuden oder an den zu erhaltenden Gehölzen auf dem Grundstück fünf Fledermauskästen zu installieren.

Potenziell können die in der Umgebung nachgewiesenen Amphibienarten zur Wanderungszeit durch das Plangebiet ziehen. Diesbezüglich ist das Baufeld vor Beginn der Bauarbeiten auf Amphibienvorkommen abzusuchen. Werden Amphibien vorgefunden sind diese in artspezifisch geeignete Lebensräume wie den südlich der Hallostraße gelegenen Teich umzusetzen. Um das Einwandern in das Baufeld zu verhindern ist ein Amphibienschutzzaun um das Grundstück zu installieren. Damit der bestehende Wanderkorridor von der Waldfläche nördlich der Hallostraße zu den Flächen südlich der Hallostraße dauerhaft erhalten bleibt, ist die Fläche östlich des Plangebietes von einer Bebauung frei zu halten.

Fazit

Artenschutzrechtliche Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei Beachtung der oben genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Bebauung des Grundstückes nicht ausgelöst. Es ist nicht zu erwarten, dass Tiere verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Es werden auch keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde (§ 44 Abs. 1 Nr. 2. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) sind ebenfalls nicht betroffen.

Sollte ein Teil der Baumhöhlen doch durch Fledermäuse oder höhlenbesiedelnde Vogelarten genutzt werden, bestehen im direkten Umfeld durch die angrenzenden Grünflächen genügend Ausweichmöglichkeiten. Die ökologische Funktion würde also im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten bleiben. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein artenschutzrechtlicher Verstoß dann nicht vor. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Die Durchführung der aufgeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Teilflächen eines Biotops

Am südöstlichen Rand ragt das Bebauungsplangebiet in das schutzwürdige Biotop BK-4508-0076 „Friedhof am Hallo“ hinein. Das schutzwürdige Gebiet wird wie folgt beschrieben: „Das Gebiet befindet sich im Bereich der Essener Innenstadt und umfasst einen Friedhof, einen daran angrenzenden Park und einen östlich und westlich daran angrenzenden Gehölzbestand. Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein Streifen Buchenwald mit mittlerem bis starkem Baumholz und gut entwickelter Krautschicht. Der Gehölzbestand ist jungen Datums und dicht verwachsen. Westlich daran angrenzend befindet sich ein Modellflugplatz. Im südlichen Bereich liegt eine Parkanlage. Hier finden sich auch entlang einer Böschung ein Auenwaldrest sowie ein Teich. Wertbestimmend ist das flächenmäßig ausgedehnte Grünland mit seinem Gehölzbestand, dem Buchenwaldrest sowie den Park- und Friedhofanlagen. Der gesamte Biotopkomplex bietet eine abwechslungsreiche Struktur und stellt ein wertvolles Trittsteinbiotop für viele Tier- und Pflanzenarten inmitten der dicht bebauten Essener Innenstadt dar. Er ist daher schützenswert im Sinne der Schutzzielkonzeption für den Naturraum. Beeinträchtigungen sind durch starke Eutrophierung sowie durch Trittschäden und Müll zu erkennen. Das Gebiet ist ein wertvolles Trittsteinbiotop im Bereich der Essener Innenstadt. Das Gebiet hat damit für den Biotopverbund eine besondere Bedeutung.“

Das Gebiet gehört deshalb auch zur Biotopverbundfläche von besonderer Bedeutung VB-D-4508-003 „Großflächiger Freiraumkomplex im Essener Norden“. Es handelt sich um eine Verbindungsfläche, die die Ausbreitung der Tiere und Pflanzen beziehungsweise den Kontakt zwischen den Tieren ermöglichen soll. Der dazugehörige Steckbrief ergänzt die obige Beschreibung des schutzwürdigen Biotops wie folgt: „Die kleinere nördliche Teilfläche wird von einer hochstauden- und gehölzreichen Zechenbrache (Birke, Robinie) auf Bergematerial eingenommen. Kleinflächig finden sich temporär wasserführende Kleingewässer, Pionierfluren und vegetationslose Flächen.“

Schutzziel dieser Biotopverbundfläche ist es - unter anderem - den großflächigen Freiraumkomplex mit der Fläche nördlich der Hallostraße und den Flächen südlich der Hallostraße und südlich der Langemarckstraße zu erhalten und die Sukzessionsgehölze, die nördlich der Hallostraße zu finden sind, zu altersheterogenen Waldbeständen aus bodenständigen Baumarten mit Alt- und Totholz zu entwickeln.

Daraus lassen sich insbesondere drei Ziele ableiten:

Erstens soll Freiraumkomplex erhalten werden. In seinem Ursprungszustand befand sich im Bebauungsplangebiet eine ehemalige Hofanlage. Entlang der Hallostraße waren in der Vergangenheit auch straßenbegleitende Gebäude vorhanden. Nach dem Abriss der Gebäudesubstanz ist das Plangebiet seit Jahren unbebaut und stellt sich heute als Grünbrache dar, welche von einem Mosaik aus einzelnen, teils älteren Bäumen, Baum- und Strauchgruppen, dichten Brombeergebüschen sowie Gras- und Hochstaudenfluren eingenommen wird. Bei dem südöstlichen Teilbereich handelt es sich um eine Rasenfläche. Im nordöstlichen Bereich hatte sich nach Feststellung der Unteren Forstbehörde durch Sukzession Wald in einer Größe von 1.600 Quadratmetern entwickelt. Das Bebauungsplangebiet hat bis auf den Sukzessionswald, der aber nicht in der Biotopverbundfläche liegt, damit nicht die Biotopstruktur (hochstauden- und gehölzreiche Zechenbrache (Birke, Robinie) auf Bergematerial, temporär wasserführende Kleingewässer, Pionierfluren, vegetationslose Flächen), die ansonsten nördlich der Hallostraße für den Freiraumkomplex wertbestimmend ist.

Zweitens sind die Lebensräume für Amphibien, wie die temporär wasserführenden Kleingewässer oder der Wald nördlich der Hallostraße, zu erhalten. Außerdem ist für die Amphibien die Verbindung der Biotope nördlich der Hallostraße zu den Biotopen südlich der Hallostraße zu sichern. Gemäß Artenschutzgutachten befinden sich im Bebauungsplangebiet keine Gewässer, so dass es dort keine Fortpflanzungsstätten für Amphibien gibt. Aber der Freiraum östlich des Bebauungsplangebietes ist zu schützen, damit ein Wanderkorridor von der Waldfläche nördlich der Hallostraße zu den Flächen südlich der Hallostraße dauerhaft für Amphibien erhalten bleibt. Denn Amphibien wandern seit mehreren Jahren über die Hallostraße zu

den Laichgewässern südlich der Hallostraße. Den Biotopverbund für die Amphibien zu sichern, ist also trotz Bebauung des Plangebietes möglich.

Drittens ist der Wald nördlich der Hallostraße naturnah weiterzuentwickeln, so dass er einen Lebensraum für waldbewohnende Arten bietet und von Tieren, die sich bei ihren Wanderungen an Gehölzen orientieren, als Biotopverbindungsfläche genutzt werden kann. Wie aus dem Artenschutzgutachten zu entnehmen ist, konnten im Bebauungsplangebiet vereinzelt Fledermäuse beobachtet werden, Flugzeit, Flugdauer und Verhalten deuten aber darauf hin, dass sich aktuell im Bebauungsplangebiet kein Fledermausquartier befindet. Das Bebauungsplangebiet fungiert für die beobachteten Fledermäuse lediglich als Teil eines wesentlich größeren Nahrungshabitats. Nester größerer Vogelarten oder Horste konnten gemäß Artenschutzgutachten in den Bäumen innerhalb des Geländes nicht gefunden werden. Auf dem Grundstück ist jedoch die Brut häufiger Singvogelarten wahrscheinlich. Außerdem gab es Höhlen des Buntspechtes. Als Brutplatz für Greifvögel oder Eulen kommt das innerstädtische Grundstück, das unmittelbar an die Hallostraße und an bestehende Wohnbebauung angrenzt nicht infrage. Das Grundstück hat also für häufig vorkommende Arten eine Bedeutung.

Vor dem Hintergrund, dass das Grundstück nicht die wertbestimmenden Merkmale des ansonsten nördlich der Hallostraße liegenden Freiraumkomplexes aufweist, keine Fortpflanzungsstätte für Amphibien darstellt, die Amphibien auch östlich des Bebauungsplangebietes über die Hallostraße wandern können, Fledermäuse hier keine Quartiere haben, Nahrungshabitats auch noch an anderen Stelle finden und das Grundstück nicht für seltene Vögel von Bedeutung ist, ist die Bedeutung des Grundstücks für den Biotopverbund nicht besonders hoch zu gewichten.

Aufgrund des begrenzten Flächenumfangs ist keine Beeinträchtigung von ökologischen Funktionen zu erwarten. Insbesondere im direkten Umfeld des hiesigen Plangebietes sind in hinreichender Größe Grün- und Waldflächen vorhanden, die Tieren genügend Ausweichmöglichkeiten bieten. Die ökologische Funktion würde also im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten bleiben.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden durch die Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan, ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie die insgesamt zu erwartende Anlage von privaten Hausgärten und neuen halböffentlichen Zierrasenflächen insgesamt gemindert.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Die Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Bei der östlich und nordöstlich angrenzenden Waldfläche „Im Natt“ handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst ist. Im Plangebiet selbst kann aufgrund festgestellter Anschüttungen das punktuelle Auffinden von Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, weshalb ggf. mit einer Altlastenproblematik zu rechnen ist und entsprechende Maßnahmen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu ergreifen sind.

Die geplante Versiegelung durch Wohnbebauung und der damit verbundenen Bauwerke sowie der Ausbau von Erschließungsflächen führen zu einem weiteren Funktionsverlust von noch vorhandenen Bodenfunktionen (Speicher-, Regler, Ertrags-, Biotopfunktionen) und damit zu nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, da zum Teil noch natürliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren gehen.

Im UVPG und entsprechend auch im BauGB wurde das Schutzgut Fläche zusätzlich aufgenommen. Diese Hervorhebung des Schutzgutes Fläche trägt vor allem der Tatsache Rechnung, dass Fläche eine bedeutsame begrenzte Ressource darstellt. Um den Zuwachs von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu reduzieren wurde bereits 2013 ein Gesetz zur Stärkung der städtebaulichen Innenentwicklung erlassen, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Nutzung bzw. Umnutzung von innerörtlichen Brachflächen und Baulücken zu prüfen. Das Plangebiet wird beim Schutzgut Fläche

hinsichtlich dieser Aspekte betrachtet. Die qualitative Ausstattung der „Flächen“ wird dann bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser u. a. berücksichtigt.

Das Plangebiet wird planungsrechtlich als „Außenbereich“ eingestuft. Daher ist eine sehr hohe Bedeutung bzw. Empfindlichkeit, auch bei naturnaher Ausprägung der hier vorhandenen Grün- bzw. Freiflächen im Plangebiet nicht vorhanden. Die geplante wohnbauliche Entwicklung auf der ehemals teilweise bebauten Fläche wird als Nachverdichtungsmaßnahme eingestuft. Vor diesem Hintergrund entspricht die Planung dem gebotenen Vorrang der Innenentwicklung auf baulich vorgentzten Flächen und führt in diesen Bereichen vom Grundsatz her zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Weiterhin wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden. Lediglich in Randbereichen im Norden und Nordosten werden Waldflächen kleinflächig überplant und zukünftig als Wohnbau- bzw. Flächen für Tiefgarage festgesetzt. Auf diesen Teilflächen ergeben sich entsprechend als hoch einzustufende planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Die benannten Beeinträchtigungen stehen dem Vorhaben aber unter Bodenschutzgesichtspunkten nicht grundsätzlich entgegen, da die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden außerhalb des Siedlungszusammenhangs vermieden wird. Sie sind insbesondere in Bezug auf die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, dem Bedarf nach Wohnbauflächen im Essener Stadtgebiet nachzukommen, hinzunehmen.

4. Schutzgut Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer, da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasser-schutzzone.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Einleitung der Regen- und Abwässer in die vorhandene Mischwasserkanalisation vor, da Regenwasserkanäle oder Gewässer im umliegenden Einzugsgebiet nicht vorhanden sind. Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse kommt auch eine Versickerung nicht in Betracht.

Durch die dauerhafte Versiegelung von Gebäuden und neuen Erschließungsflächen verringert sich die Grundwasserneubildungsrate, allerdings wirkt sich die vorgesehene Begrünung der Flachdächer der Hauptbaukörper sowie der Tiefgarage auf den Wasserhaushalt grundsätzlich positiv aus, da das Wasser durch Verdunstungen dem natürlichen Kreislauf nicht in Gänze entzogen wird.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend auszuschließen, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Durchführung der Planung hat insofern keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zur Folge.

5. Schutzgut Luft / Lufthygiene

Das Plangebiet weist grundsätzlich eine lokalklimatisch günstige Situation auf, die eine maßvolle Verdichtung möglich macht.

Innerhalb des Geltungsbereiches gehen Grün- und Waldflächen durch Versiegelung bzw. Überbauung dauerhaft verloren. Durch die neuen Wohngebäude (Abluft der Heizungen) und dem Verkehr (Abgase der Motoren) ist ein – wenn auch geringfügiger – Beitrag zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Eine Zerschneidung von überörtlich bedeutsamen Belüftungsschneisen bzw. gesamtstädtisch bedeutsamer Funktionszusammenhänge erfolgt jedoch nicht. Im direkten Umfeld verbleiben hinreichend Waldflächen in

erheblicher Größenordnung für eine ausreichende Belüftung und insgesamt positive lufthygienische Verhältnisse.

Durch die geplante Wohnbebauung ist nicht zu erwarten, dass erhebliche planbedingte Auswirkungen durch Schadstoffimmissionen eintreten.

6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich vom Stadtrandklima im Westen zum Waldklima im Osten. Die lokalklimatisch günstige Situation macht eine maßvolle Verdichtung möglich.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung geht eine Ausdehnung des örtlichen Siedlungsrandes einher. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Klimas/Luftqualität in unmittelbarer Umgebung durch die entfallenden Grün- bzw. Waldflächen und die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet sind nicht erkennbar.

Es verbleibt der Waldbereich „Im Natt“, der Teil einer übergeordneten Grünflächenverbindung ist, in einer Breite von rund 225 Metern. Eine Unterbrechung der unbebauten Schneise liegt demnach nicht vor, ebenso wenig eine Zerschneidung von überörtlich bedeutsamen Belüftungsschneisen bzw. gesamtstädtisch bedeutsamer Funktionszusammenhänge. Im direkten Umfeld verbleiben hinreichend Waldflächen in erheblicher Größenordnung für eine ausreichende Belüftung und insgesamt positive lufthygienische Verhältnisse. Die Freiraumfunktion des städtischen Grünzugs wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um einen innerstädtischen und voll erschlossenen Bereich, in dem vorhandene Straßen und Ver- und Entsorgungsstrukturen weitergenutzt und der Bau neuer Infrastrukturanlagen vermieden werden. Zudem können aufgrund der innerstädtischen Lage und die dadurch vorhandenen kurzen Wege Verkehre geringgehalten und somit der CO₂-Ausstoß durch KFZ-Verkehr reduziert werden. Insofern widerspricht eine Bebauung von Flächen in Freibereichen nicht zwangsläufig geltenden Klimaschutzziele.

Aufgrund des begrenzten Flächenumfangs sind die klimatischen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes als eher gering zu bewerten. Insbesondere im direkten Umfeld des hiesigen Plangebietes sind in hinreichender Größe Grün- und Waldflächen vorhanden, deren klimatische Funktionen weiterhin für die Ortslage bestehen. Die begrenzt zulässige Flächenausweitung in besiedelten Randbereichen ist immer noch ressourcenschonender als Neuplanungen auf der unberührten sog. „Grünen Wiese“.

Um auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen und Extremniederschlägen zu reagieren, werden im Bebauungsplan folgende stadtoökologisch wirksame Maßnahmen berücksichtigt:

- Begrünung von Dachflächen der Wohngebäude
- Mindestüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen
- Baumpflanzungen auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen
- Herstellung eines gestuften artenreichen Waldsaumes
- Ersatz der zentral im Plangebiet stehenden schützenswerten Rotbuche (Die Rotbuche ist aufgrund eines Befalls mit einem holzzeretzenden Pilz nicht mehr dauerhaft standsicher (s. Baumgutachten Oktober 2020). Der Bebauungsplan setzt eine Neupflanzung in angemessener Größe und Güte an gleicher Stelle fest.)

Die vorgesehenen Festsetzungen zur Dachbegrünung werden den Regenwasserabfluss reduzieren bzw. drosseln und so auch einen wichtigen Beitrag zu einem ausgeglichenen Mikroklima leisten.

Die Ausnutzungsziffern des Wohngebietes sind so festgesetzt, dass eine kompakte Bebauung entstehen kann, die aber ausreichend von Gartenflächen umgeben wird, so dass eine gute Durchlüftung des neuen Wohngebietes möglich ist. Weiterhin ist von einer Grüngestaltung der Gemeinschafts- und Hausgärten mit kleinklimatischen Positivmerkmalen auszugehen, wenngleich im Bebauungsplan keine Anforderungen dazu festgesetzt werden.

Die Auswirkungen auf das Lokalklima werden möglichst geringgehalten.

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf den Karten des 19. Jh. ist die Hofanlage „Baumeister“ bzw. „Poth“ verzeichnet. Sie liegt rund 600 m östlich des historischen Ortskerns von Stoppenberg entfernt, an der Ausfallstraße nach Gelsenkirchen. Die Hofanlage dürfte mindestens auf das Späte Mittelalter zurückgehen. Westlich der Straße Im Natt lag die Zeche Zollverein VI mit den entsprechenden Werksanlagen. Eine Ausdehnung dieser Anlagen in das Plangebiet hinein ist nicht bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet umfangreiche archäologische Relikte der historischen Hofanlage erhalten haben, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würden. Dazu gehören Gebäudedefundamente, Keller, Mauerfundamente, Brunnen, Gruben aller Art und Funktion, Gräben mit Grabenverfüllungen, Leitungen, Pflasterungen, Siedlungsschichten usw. sowie die darin enthaltenen Funde.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Daher wurden eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation mittels Sachverhaltsermittlung durchgeführt (Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung NI 2021/1088; minerva, Köln, 28.09.2021). Das Plangebiet wurde hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern überprüft, um ggf. Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler festzustellen.

Die archäologische Sachverhaltsermittlung wurde am 21.09. und 22.09.2021 mit vier Suchschnitten entsprechend der Richtlinien des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt. Im Rahmen der archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden bis auf eine Ausnahme keine relevanten archäologischen Befunde aufgedeckt. Selbst die betroffene Stelle zeigt sich in ihrer Betrachtung als zu geringmächtig. Aufgrund fehlender Funde gestaltet sich eine historische Zuordnung des Befundes ebenfalls nicht möglich.

Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass außerhalb der durchgeführten Sondagen Relikte einer Vorgängerbebauung insbesondere im unmittelbaren Bereich der abgebrochenen Hofstelle im südlichen Bereich der Planfläche oder archäologische Befunde anderer Epochen im Boden vorhanden sind, die im Rahmen von weiteren Bautätigkeiten aufgedeckt werden können.

In den Bebauungsplan wurde daher folgender Hinweis aufgenommen:

Gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Essen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/776290) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich Relikte einer vermuteten Vorgängerbebauung insbesondere im unmittelbaren Bereich der Planfläche oder weitere archäologische Relikte im Bereich der Baufenster erhalten haben, ist die Untere Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sollte es zu Bodeneingriffen in Konfliktbereichen kommen, so sind diese durch Archäologen zu begleiten. § 29 des DSchG regelt, dass derjenige, der einer Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 oder einer Entscheidung nach § 9 Abs. 3 bedarf oder in anderer Weise ein eingetragenes Denkmal oder ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

8. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit erhöhtem Risiko für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben im Plangebiet hat keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Das Plangebiet hält die angemessenen Abstände zu den Betriebsbereichen gem. Störfallrecht ein. Das Plangebiet hält auch die Achtungsabstände der Störfallanlagen ein.

XI. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Wohnraumbedarf

Die Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs der zukünftigen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 bildet die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) aus Bochum mit Stand vom Januar 2018 (IN-WIS-Studie).

Das zentrale Ergebnis der INWIS-Studie ist, dass bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von ca. 16.500 Wohneinheiten besteht.

Quantitative Betrachtung

Die demografischen Veränderungen (Bevölkerungszahl, -zusammensetzung, Haushalteentwicklung) lösen insbesondere einen Neubau- bzw. Nachholbedarf an Wohnungen aus. Darüber hinaus entsteht durch Abriss und Zusammenlegen von Wohnungen ein Ersatzbedarf. Dabei gestaltet sich der demografisch bedingte Neubau- und Nachholbedarf mit ca. 1.560 Wohneinheiten insgesamt deutlich geringer, als der Ersatzbedarf, der sich aus der Struktur des Essener Wohnungsbestands ergibt (etwa 12.780 Wohneinheiten). In Summe entwickelt sich nach der InWIS-Studie bis zum Jahr 2030 ein quantitativer Wohnraumbedarf in Höhe von etwa 14.340 Wohneinheiten.

Die Flüchtlingsmigration ist in der Studie moderat berücksichtigt worden. Verlässliche Prognosen zum künftigen Umfang der Flüchtlingszuwanderung waren und sind nicht sachgerecht möglich. Daher wurde nur der Zusatzbedarf an Wohnraum, der durch die der Stadt Essen in den Jahren 2015 und 2016 tatsächlich zugewiesenen Flüchtlinge entsteht bzw. entstanden ist, in der InWIS-Studie anhand der Zuweisungszahlen und Annahmen zu Bleibewahrscheinlichkeiten und dem Familiennachzug abgeschätzt. Dieser wird in der Studie nur für die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 mit etwa 3.550 Wohnungen beziffert.

In der Gesamtsumme entsteht für den Zeitraum von 2014 bis 2030 ein Gesamtbedarf in Höhe von etwa 17.890 Wohneinheiten. Abzüglich der Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 verbleibt ein rein quantitativer Wohnraumbedarf bis 2030 in Höhe von ca. 16.500 Wohnungen.

Qualitative Betrachtung

Qualität, Ausstattung und Eigentumsform von angebotenen Wohnungen entsprechen teilweise nicht den Wünschen der Nachfrager. Über verschiedene Lebenslageindikatoren wie Haushaltstyp, Alter und Einkommen können individuelle Wohnwünsche abgeleitet werden. Sie bilden die Grundlage zur Ermittlung des sogenannten qualitativen Bedarfs. Hintergrund für den qualitativen Bedarf ist, dass es auch bei zahlenmäßig ausreichendem Wohnungsbestand oder sogar Leerständen eine Nachfrage nach Neubau gibt, wenn die Bestandswohnungen nicht den aktuellen Wünschen/Anforderungen der Nachfrager entsprechen.

Für die Stadt Essen besteht aufgrund dieser „individuellen Wohnwünsche“ bis zum Jahr 2030 zusätzlich ein Bedarf an Wohnungen im Eigentum von etwa 4.080 Wohneinheiten (ca. 2.380 Einfamilienhäuser und 1.700 Eigentumswohnungen). Neue Wohnungen, die über den quantitativen Bedarf hinaus gebaut werden, erhöhen jedoch das Leerstandsrisiko im Wohnungsbestand. Sie bleiben daher in der INWIS-Studie in der rechnerischen Gegenüberstellung von Nachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen ausdrücklich unberücksichtigt. Daneben kann davon ausgegangen werden, dass allein durch die Deckung des quantitativen Bedarfs auch die Qualität im Wohnungsbestand steigt und somit dem qualitativen Bedarf

zumindest in Teilen Rechnung getragen werden kann. In dieser Vorgehensweise spiegelt sich das städtische Ziel wider, jeden Essener Haushalt mit einer Wohnung versorgen zu können.

Bevölkerungsprognose 2015 und 2019

Der INWIS-Studie liegt die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt aus 2015 zugrunde. Im Jahr 2015 wurden noch 598.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2030 vorausgerechnet.

Eine neue städtische Vorausberechnung aus 2019 kommt bei einem Zeithorizont bis 2030 auf eine Bevölkerungszahl am Ort der Hauptwohnung in Höhe von rund 592.000.

Für die unterschiedlichen Prognoseeinwohnerzahlen ist neben einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung und aktuellen Werten im Hinblick auf den Flüchtlingszuzug nach Essen vor allem eine abweichende Methodik maßgeblich. In der städtischen Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 wurden seinerzeit in Bau befindliche bzw. geplante Neubaugebiete direkt in der Berechnung der Bevölkerungszahl berücksichtigt. Diese sind mit einem Potenzial von ca. 3.000 aus anderen Städten nach Essen zuziehenden Personen bemessen worden, die in den vorausgerechneten 598.000 Einwohnern bis 2030 einbezogen waren. Demgegenüber wurde in der Bevölkerungsvorausberechnung von 2019 bewusst eine andere Methodik gewählt. Im Jahr 2019 hat eine separate Ermittlung des Wachstumspotenzials durch nach Essen zuziehende Personen durch Neubautätigkeiten stattgefunden. Diese Neubautätigkeiten wurden über eine Erhebung geplanter Neubaugebiete (überwiegend im Verfahren befindliche Bebauungspläne oder städtebauliche Rahmenpläne) sowie durch eine Auswertung der sogenannten Baustatistik ermittelt. Aus der Baustatistik können diejenigen Gebäude und Wohnungen abgebildet werden, die zwar genehmigt, aber noch nicht realisiert sind. Dieser Wert von insgesamt ca. 5.000 zusätzlich nach Essen ziehenden Personen wurde bewusst nicht in das Ergebnis von 592.000 Personen einbezogen. Diese 5.000 Personen, die durch Realisierung der Neubautätigkeiten bis 2030 potenziell nach Essen zuziehen, sind also zuzüglich der 592.000 Personen (= 597.000 Personen) zu verstehen.

Der Unterschied in den beiden Prognosen beträgt daher lediglich 1.000 Einwohner und ist für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage unerheblich.

GEWOS-Gutachten

Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung im September 2020 ein Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 vorgelegt.

Für die Stadt Essen prognostiziert das Gutachten einen Neubaubedarf pro Jahr von 1.520 Wohneinheiten in den Jahren 2018-2025, 1.400 in den Jahren 2025-2030, 1.250 in den Jahren 2030-2035 sowie 1.520 in den Jahren 2035-2040.

Für den Betrachtungszeitraum der INWIS-Studie, das Jahr 2030, ergibt sich hieraus ein Neubaubedarf von 17.640 Wohneinheiten.

Das Ergebnis des GEWOS-Gutachtens bestätigt somit die dem Handeln der Stadt Essen zugrunde liegenden Annahmen der INWIS-Studie.

Wohnbauflächenbedarf 2030

In der INWIS-Studie wurden für bestehende Wohnbauflächen 2017 (unausgeschöpfte Wohnbauflächen, Baulücken, Abriss, etc.) Potentiale in einer Größenordnung für 7.500 bis 11.500 Wohneinheiten beziffert. 11.500 Wohneinheiten wären realisierbar, wenn die Potentiale zu 100% ausgeschöpft würden, 7.500 Wohneinheiten bei einer realistischeren Ausschöpfungsquote von rund zwei Dritteln.

Bis zum Jahr 2030 ergibt sich daraus ein Flächenbedarf für ca. 5.000 bis 9000 Wohneinheiten, wovon der größte Bedarf mit ca. 72 % auf Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment entfällt.

Wird hier überschlägig eine durchschnittliche Bebauungsdichte von 50 Wohneinheiten pro Hektar angesetzt, entspricht dieses einem Flächenbedarf von ca. 100 bis 180 Hektar. Auf gesamtstädtischer Ebene übersteigt die erwartete Wohnungsnachfrage das vorhandene Wohnbauflächenangebot.

Bezogen auf den Essener Stadtbezirk VI, zu dem neben Stoppenberg die Stadtteile Schonneck und Katernberg gehören, wurde folgendes Nachfragepotential bis zum Jahr 2030 erhoben:

<u>Eigenheim</u>	300 WE / 45 %
<u>Mehrfamilienhaus</u>	360 WE / 55%

Auch für die Bezirksebene übersteigt die erwartete Nachfrage das vorhandene Angebot. Insbesondere barrierefreie Wohnungen für Familien oder für 1-2 Personen-Haushalte werden benötigt. Nachfragegruppe für kleine Wohnungen sind vor allem ältere Haushalte. Die angespannte Marktlage bedingt eine geringe Fluktuation. Angebotsüberhänge im Bestand haben sich durch Bevölkerungswachstum und Leerstandabbau der Wohnungsunternehmen verringert.

Die Planung steht somit in Übereinstimmung mit den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Essen, im Rahmen der Bauleitplanung dem Bedarf nach Wohnbauflächen im Essener Stadtgebiet nachzukommen. Dabei steht nicht der Bedarf eines einzelnen Stadtteils im Fokus, sondern immer der auf gesamtstädtischer Ebene. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Stadtplanung mittel- bis langfristig gesehen ausreichend Flächen für die Entwicklung der Stadt bereitstellen und in Zeiten der immer noch vorherrschenden Flächenknappheit ein bedarfsgerechtes Bauflächenangebot bereitstellen, um attraktiven bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Essen zu schaffen.

Alle Bauvorhaben im Essener Stadtgebiet sind erforderlich, um die hohe Nachfrage und somit den Bedarf nach Wohnbauflächen in Essen zu befriedigen.

Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und Wald

Die Stadt Essen steht vor großen Herausforderungen, um dem Bedarf an Wohnraum zu begegnen, denn Essen wächst nach Jahren der Schrumpfung seit 2012 stetig.

Die aktuellsten Bevölkerungsprognosen des statistischen Landesamtes und der Stadt Essen gehen davon aus, dass sich das Bevölkerungswachstum Essens künftig fortsetzen wird. Daraus folgt, dass in Essen bis zum Jahr 2030 rund 16.500 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Diesem Bedarf steht ein Flächenpotenzial für maximal rund 11.000 Wohnungen gegenüber. Je nach Ausschöpfungsquote existiert daher bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an Flächen für 5.000 bis 9.000 Wohnungen, davon entfällt ein Bedarf von ca. 72 % auf Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment.

Der wachsende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird zusätzlich durch die kontinuierliche Verringerung des Bestands an öffentlich geförderten Wohnungen verstärkt. Auch in den kommenden Jahren werden weitere Zweckbindungen entfallen, so dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigt. Der Stadtteil Stoppenberg ist hiervon aufgrund des hohen Anteils am geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Essen besonders betroffen.

Um der stetig wachsenden Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren in Deutschland und dem damit einhergehenden enormen Mangel an Wohnraum zu begegnen, wurde im Mai 2017 das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ verabschiedet. Mit diesem Gesetz ist auch das Baugesetzbuch novelliert worden. Zu den Neuheiten der BauGB-Novelle 2017 gehört u. a. das sog. beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB. Nach § 13b BauGB kann zeitlich befristet (bis Ende 2019) ein beschleunigtes Verfahren analog zum § 13a BauGB auch für Außenbereichsflächen zugelassen werden. § 13b BauGB ermöglicht es, Baugebiete im Außenbereich zuzulassen, die eine Grundfläche kleiner 10.000 qm haben, ausschließlich dem Wohnen dienen, Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile haben, und nicht der UVP-Pflicht unterliegen und FFH-Gebiete nicht beeinträchtigen. Ziel der Regelung ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraumes zu beschleunigen.

Bei den benannten Außenbereichsflächen kann es sich um Grünland, Wald und Ackerflächen handeln. Der Gesetzgeber gibt mit dem § 13b BauGB aufgrund des akuten Wohnraum Mangels der Schaffung von Wohnraum den Vorrang gegenüber dem Erhalt von Grün- und Freiflächen in baulich integrierten Randlagen.

Grundsätzlich ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei den betroffenen Flächen - aufgrund der Maßgabe des Anschlusses an im Zusammenhang bebaute Ortsteile - um innerstädtische und voll erschlossene Bereiche handelt, in denen vorhandene Straßen und Ver- und Entsorgungsstrukturen weitergenutzt und der Bau neuer Infrastrukturanlagen vermieden werden. Zudem können aufgrund der innerstädtischen Lage und der dadurch vorhandenen kurzen Wege Verkehre geringgehalten und somit der CO₂-Ausstoß durch KFZ-Verkehr reduziert werden.

Für den aufzustellenden Bebauungsplan liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB vor: Die Fläche grenzt unmittelbar an wohnbaulich genutzte Bestandsbebauung und schließt somit an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 Bau NVO beträgt weniger als 10.000 qm. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor.

Die Historie des Plangebietes zeigt, dass es in der Vergangenheit zum überwiegenden Teil bereits bebaut war. Es befand sich eine alte Hofanlage mittig auf dem Grundstück sowie straßenbegleitende Gebäude entlang der Hallostraße. Auch im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan, der die übergeordneten Entwicklungsziele der städtischen Flächennutzung aufzeigt, ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB)/ „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Planung steht insofern in Übereinstimmung mit dem grundsätzlichen Planungsziel der Stadt Essen, „im Stadtgebiet eine ausreichende Versorgung mit Wohnbauflächen für alle Segmente des Wohnungsmarktes sicherzustellen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen gerecht wird“ (Ziel 5 des RFNP).

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes war im Besitz des Eigentümers, dem ursprünglich auch die westlich angrenzende Wohnsiedlung „Im Natt“ gehörte, bevor diese an Einzeleigentümer veräußert wurde. Eine erneute Bebauung der angrenzenden, brach liegenden Grundstücke und die Herstellung von Wohnnutzung war seitens des Eigentümers seit Jahren vorgesehen, wurde aber nie umgesetzt. Mit einem vollzogenen Eigentümerwechsel ergibt sich nun an der Hallostraße die Chance, einen bereits im Stadtgefüge eingebundenen und gut erschlossenen Standort wieder zu nutzen und städtebaulich der Wohnnutzung zuzuführen.

Zum einen wird dadurch ein erheblicher Beitrag zur Deckung des enormen Wohnungsbedarfs im Stadtteil Stoppenberg geleistet und zum anderen eine nachhaltige

Stadtentwicklung betrieben, die die Stadt Essen als allgemein geltendes Ziel grundsätzlich verfolgt. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Stadt, hier im Stadtteil Stoppenberg bereits vorhanden sind. Das Plangebiet stellt eine solche, innerörtliche Nachverdichtungsfläche dar. Die integrierte Lage des Plangebietes und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet im Innenbereich. Mit der Entwicklung einer innerörtlichen Fläche wird Landschaftsraum außerhalb des Siedlungsbereiches geschont und somit weiterer Flächenverbrauch verhindert.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet heute als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen, da die ursprüngliche Bebauung keine nachwirkende Prägung mehr entfaltet und sich das Plangebiet nun überwiegend als Grünbrache darstellt. Der überwiegende Teil des Vegetationsbestandes auf dem Grundstück soll für das Vorhaben entfernt werden. Erhalten werden sollen Bestandsbäume am nördlichen Plangebietsrand. Diese werden im Rahmen der städtebaulichen Planung soweit möglich berücksichtigt. Südlich im Plangebiet befindet sich eine alte Rotbuche in besonderer Qualität, die langfristig erhalten bleiben sollte. Deshalb wurde diese Rotbuche in das städtebauliche Konzept integriert. Ein Pilzbefall, der die Standsicherheit gefährdet, macht die Fällung zum Baubeginn erforderlich. Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung für eine Neupflanzung in entsprechender Qualität und Güte an gleicher Stelle.

Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie der Stadt Essen ist eine Potentialanalyse und Umsetzungsstrategie erarbeitet worden, um Flächenpotentiale für die Innenentwicklung identifizieren zu können.

Mit der Nutzung der Innenentwicklungspotentiale allein, können derzeit nicht die erforderlichen Wohnraumzahlen realisiert werden, die nach den Bedarfsanalysen erforderlich wären. Aus diesem Grund hat die Stadt Essen auf das Instrument des § 13b BauGB zurückgegriffen, um ein weiteres Wohnbaupotential mit Ausblick auf eine zeitnahe Realisierung zu erschließen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche die zwar rechtlich gesehen nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen ist, aber im Siedlungsraum an das Stadtteilzentrum Stoppenberg mit der hier vorhandenen Infrastruktur angebunden ist.

Da sich das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen nicht zur Anwendung.

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

Im Sinne des Naturschutzes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich einer Siedlungsrandeingrünung. Der entlang der nördlichen Grundstücksgrenze herzustellende Strauchstreifen, angrenzend an den Wald „Im Natt“, hat die Aufgabe den Siedlungsrand landschaftsgerecht einzugrünen und das Ende des Gartens zu markieren, so dass Waldflächen nicht nach und nach als Garten in Anspruch genommen werden.

Die Heckenpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze angrenzend an den Fuß-/Radweg hat hier im Übergang zu der öffentlichen Grünanlage insbesondere die Aufgabe, das Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen teilweise zu schützen. Außerdem soll sie eine eindeutige Abgrenzung des Siedlungsbereiches darstellen und verhindern, dass der öffentliche Grünzug nach und nach in Anspruch genommen wird.

Die Definition von Wald ist durch das Bundeswaldgesetz und das Landesforstgesetz vorgegeben. Die konkrete Festlegung über das Vorhandensein von Wald erfolgt durch die

Forstbehörde vor Ort, hier das Regionalforstamt Ruhrgebiet. In Absprache mit dem Regionalforstamt ist die Überplanung von Waldflächen unter Berücksichtigung der zum größten Teil baulichen Vornutzung des Grundstücks in einem Flächen-/ Funktionsverhältnis von 2:1 als Ersatzaufforstung forstrechtlich zu kompensieren.

Für die Waldverluste im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 1.600 m² sind somit ca. 3.200 m² Wald auf externen Flächen aufzuforsten. Als Ersatzaufforstungsfläche ist eine Fläche aus dem Flächenpool des Regionalverband Ruhr RVR auf dem Stadtgebiet von Essen vorgesehen (Poolfläche Nr. 35 in Essen-Heidhausen, Flur 33, Flurstück 72). Regelungen zu Art und Umfang von Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag bestimmt.

Mit den verbundenen Grünzügen nördlich und südlich des Plangebietes sowie dem Zollverein- und dem Hallopark in direkter Nachbarschaft weist die Örtlichkeit unterschiedlichste Freiräume auf, die von der Bevölkerung vollumfänglich genutzt werden können und weiterhin eine hinreichende Wohnqualität im Stadtteil gewährleisten.

Natur- und Klimaschutz

Der Gesetzgeber gibt mit dem § 13b BauGB aufgrund des akuten Wohnraummangels der Schaffung von Wohnraum auch den Vorrang gegenüber Klimaschutzziele und in begrenzter Weise den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes.

Artenschutzrechtliche Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben sich dadurch nicht, dies wurde gutachterlich bestätigt. Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ergaben, dass das Plangebiet im Hinblick auf den Artenschutz nur ein geringes Lebensraumpotenzial für die meisten „planungsrelevanten“ Arten besitzt. Die umliegenden Waldflächen, Waldränder und Siedlungsstrukturen stellen einen Gesamtkomplex als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse dar. Sollte ein Teil der Baumhöhlen durch Fledermäuse oder höhlenbesiedelnde Vogelarten genutzt werden, bestehen im direkten Umfeld durch die angrenzenden Grünflächen genügend Ausweichmöglichkeiten. Auch essenzielle Nahrungshabitats existieren im Plangebiet nicht. Alle Arten, welche die Fläche (potenziell) als Teil ihres Nahrungshabitats nutzen, finden im Umfeld auch weiterhin genügend Nahrung. Die ökologische Funktion würde also im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten bleiben.

Gemäß den Anforderungen des § 13b BauGB begründet das geplante Bauvorhaben auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor.

Aufgrund des begrenzten Flächenumfangs sind klimatische Auswirkungen als eher gering zu bewerten. Insbesondere im direkten Umfeld des hiesigen Plangebietes sind in hinreichender Größe Grün- und Waldflächen vorhanden, deren klimatische Funktionen weiterhin für die Ortslage bestehen.

Die Bebauung des Plangebiets widerspricht somit nicht den Zielen des Klimaschutzes. Die begrenzt zulässige Flächenausweitung in besiedelten Randbereichen ist immer noch ressourcenschonender als Neuplanungen auf der abgelegenen, unberührten „Grünen Wiese“.

Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Stadtplanung mittel- bis langfristig gesehen ausreichend Flächen für die Entwicklung der Stadt bereitstellen und in Zeiten der immer noch vorherrschenden Flächenknappheit ein bedarfsgerechtes Bauflächenangebot bereitstellen, um attraktiven bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Essen zu schaffen. Daher hat man sich unter der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB entschieden, das Plangebiet einer Wohnbebauung zuzuführen.

Um auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen und Extremniederschlägen zu reagieren, werden im Bebauungsplan stadttökologisch wirksame Maßnahmen berücksichtigt. Dazu zählen die Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragendächern, Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen, Maßnahmen der Siedlungsrandeingrünung sowie der Bausersatz.

Die Ausnutzungsziffern des Wohngebietes sind so festgesetzt, dass eine kompakte Bebauung entstehen kann, die aber ausreichend von Gartenflächen umgeben wird, so dass eine gute Durchlüftung des neuen Wohngebietes möglich ist. Weiterhin ist von einer Grüngestaltung der Gemeinschafts- und Hausgärten mit kleinklimatischen Positivmerkmalen auszugehen, wenngleich im Bebauungsplan keine Anforderungen dazu festgesetzt werden.

Grundsätzlich gilt, dass bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere Flächenverbrauch und Eingriffe in Natur und Umwelt zwangsläufig immanent und unvermeidbar sind. Sie sind hinsichtlich des relativ geringen Flächenanteils von Flächen mit Waldeigenschaften insbesondere in Bezug auf die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, dem Bedarf nach Wohnbauflächen im Essener Stadtgebiet nachzukommen, hinzunehmen. Mit Umsetzung der Planung verbleibt der Waldbereich „Im Natt“, der Teil einer übergeordneten Grünflächenverbindung ist, in einer Breite von rund 225 Metern entlang der Hallostraße. Es erfolgt keine Unterbrechung dieser Grünflächenverbindung. Im direkten Umfeld bestehen hinreichend Waldflächen in erheblicher Größenordnung für eine ausreichende Belüftung und insgesamt positive lufthygienische Verhältnisse. Die Freiraumfunktion des städtischen Grünzugs wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Höhenentwicklung und Geschossigkeit der Neubebauung

Das Plangebiet befindet sich an einer Nahtstelle zwischen heterogenen baulichen Nutzungen im Westen und Süden und sich anschließenden Grünbereichen und Gehölzflächen im Norden und Osten.

Im Nord-Westen grenzt die Wohnsiedlung „Im Natt“ unmittelbar an das Plangebiet. Diese besteht aus zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern. In Richtung Süden und Süd-Westen schließen zweigeschossige Eigenheime an das Plangebiet an. Im weiteren westlichen Verlauf der Hallostraße, in ca. 250 m Entfernung, beginnt das Nahversorgungszentrum von Stoppenberg.

Östlich und nord-östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Wald „Im Natt“, der Teil einer übergeordneten Grünflächenverbindung ist. Östlich des Grünbereiches mit vorhandenem Fuß-/ Radweg schließen zwei solitäre, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an. Weiter südlich und südöstlich befinden sich eine Kleingartenanlage, der Park und Sportpark „Am Hallo“ sowie ein Friedhof. Aufgrund der heterogenen Struktur kann für die Beurteilung einer adäquaten Neubebauung nicht nur der Siedlungscharakter der unmittelbar angrenzenden kleinteiligeren Bebauung der Wohnsiedlung „Im Natt“ zugrunde gelegt werden.

In dieser Siedlungsrandlage ist ein entsprechender baulicher Abschluss mittels dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser mit zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss im Übergang zu den vorhandenen Grünstrukturen städtebaulich vertretbar und unter Berücksichtigung der o. a. stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sachgerecht.

Das geplante Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen realisierbar. Um den Ansprüchen der privaten Lebensgestaltung der direkt angrenzenden Nachbarn in dem vorliegenden Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter (Baugrenzen im hinreichenden Abstand, Höhenbegrenzung, Rücksprung von obersten Geschossen).

Die geplanten Wohngebäude liegen östlich der Eigenheimbebauung, so dass sich keine wesentlichen verschattenden Wirkungen ergeben.

Eine Einsicht von Bestandsgrundstücken von Balkonen der geplanten Bebauung aus ist grundsätzlich nicht zu verhindern. Diese Einsicht wäre im Übrigen ebenso gegeben, wenn es sich um eine zweigeschossige Einfamilienhaus-Bebauung analog zur Bebauung in der Hallostraße/Im Natt handeln würde.

Eine Beeinträchtigung der westlichen Nachbarbebauung durch das Neubauvorhaben kann folglich nicht festgestellt werden. Besondere Härten, die durch die städtebauliche Planung erzeugt und ein entsprechendes Abwehrrecht hervorrufen würden, sind im vorliegenden Fall ebenfalls nicht zu erkennen. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen ist daher aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Im Plangebiet entsteht eine Bebauungsdichte, die sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 an den in § 17 Baunutzungsverordnung genannten Orientierungswerten für reine und allgemeine Wohngebiete orientiert. Die dadurch erzeugte bauliche Dichte ist in innerörtlichen Lagen üblich und städtebaulich vertretbar.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen in Kombination mit den Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter kann sich die geplante Bebauung – auch wenn diese ein Geschoss höher ist als die westlich bzw. südlich benachbarte Bebauung – angemessen einfügen, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

Die gewählte Geschossigkeit und die Höhenentwicklung orientieren sich zum einen an den Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sind zum anderen gleichzeitig ein Baustein zur Erreichung der Ziele der Stadt Essen, bezahlbaren Wohnraum im Stadtteil Stoppenberg bedarfsgerecht zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an bezahlbarem Wohnraum in integrierten Lagen und dem Interesse, der großen Nachfrage nach solchen Wohnungen gerecht zu werden, ist die Dichte und Geschossigkeit des Baugebietes als sachgerecht und vertretbar anzusehen.

Grundsätzlich gilt, dass ein Bebauungsplan nicht die Ortsüblichkeit im Sinne von § 34 BauGB sicherstellen muss, vielmehr werden mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes neue Baurechte vergeben, die sich aus den städtebaulichen Planungszielen des Bebauungsplanes ergeben. Insofern ist grundsätzlich auch eine Bebauung möglich, die nicht dem Maßstab der Umgebung folgt, sofern andere städtebauliche Gründe vorliegen.

Die geplante Bebauung führt aus Sicht der Stadt Essen nicht zu unzumutbaren städtebaulichen Verhältnissen für die Bewohner der westlichen Bestandsgrundstücke, sondern kann sich nach den Maßgaben der Festsetzungen im Bebauungsplan angemessen einfügen, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

Lärmbeeinträchtigungen

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen der angrenzenden Hallostraße sowie der Straße „Im Natt“ beeinflusst. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die Lärmimmissionen detailliert bewertet und Maßnahmen aufzeigt, die zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse getroffen werden müssen. Dabei wurde auch der durch das geplante Bauvorhaben hervorgerufene Verkehr berücksichtigt.

Das Gutachten weist nach, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung sowohl tags als

auch nachts überschritten werden, im Bereich entlang der Hallostraße um bis zu 19 dB (tags und nachts) und im rückwärtigen Bereich um bis zu 13 dB (tags und nachts). Daher sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Auf Grundlage des Ergebnisses des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Diese zielen darauf ab, dass eine Nicht-Überschreitung der Innenraumpegel durch Verkehrslärm sichergestellt werden kann.

Für Außenwohnbereiche ist bis zu einem Beurteilungspegel von max. 62 dB(A) davon auszugehen, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation sowie der Erholung nicht zu erwarten sind.

Mit dem vorhandenen Beurteilungspegel von > 62dB(A) entlang der Hallostraße, bei freier Schallausbreitung, wird dieser Wert überschritten.

Alle Terrassen und Balkone, die gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehen sind können jedoch ohne weitere Schallschutzmaßnahmen errichtet werden, da an den vorgesehenen Stellen durch Eigenabschirmung der Gebäude bereits Beurteilungspegel < 62 dB(A) erreicht werden. Die vorgesehenen Terrassen, Balkone und Loggien liegen alle auf den Lärmabgewandten Seiten der Gebäude bzw. tief im Plangebiet. Im Sinne gesunder Wohnverhältnisse trifft der Bebauungsplan aber grundsätzlich Festsetzungen zur Lärminderung für Außenwohnbereiche, mit denen die Einhaltung eines Beurteilungspegels < 62 dBA sichergestellt ist.

Mit dem Betrieb der Tiefgarage werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Reines Wohngebiet um bis zu 5 dB überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden an den Plangebäuden jedoch eingehalten.

Grundsätzlich gilt, dass sowohl in reinen als auch allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung notwendigen Bedarf planungsrechtlich zulässig sind. Die vorgesehenen unterirdischen Stellplätze dienen dem eigenen Bedarf der Bewohner und werden nur in notwendigem Umfang hergestellt.

Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Reines Wohngebiet an allen Plangebäuden lässt sich in diesem Planfall auch bei Anwendung sämtlicher Lärmschutzmaßnahmen in der ungünstigsten Nachtstunde nicht realisieren. Die mit dem Betrieb notwendiger Stellplätze und Garagen verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs können durch entsprechende technische Maßnahmen im Sinne des Rücksichtnahmegebots reduziert werden, sind ansonsten aber als sozialadäquat hinzunehmen, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete, in denen Wohnen ja allgemein zulässig ist, eingehalten werden. Dabei sind bei Stellplatzanlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht als Grenzwerte, sondern als Richtwerte zu verstehen. Die Bewohner der Gebäude verursachen selbst die Geräusche, die auf ihre Gebäude einwirken. In diesem Fall sind die prognostizierten Immissionen zumutbar, da sie weder erheblich belästigen noch ungesunde Wohnverhältnisse verursachen. Ein Konflikt durch den Lärm der Stellplatzanlage und der Tiefgarage ist nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum passiven Schallschutz sowie zur Abschirmung von Außenwohnbereichen werden im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Ein Konflikt durch die Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird durch das Planvorhaben nicht verursacht.

XII. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht erforderlich.

Es ist vorgesehen, einen westlich des vorhandenen Fuß-/ Radweges gelegenen Teilbereich des Flurstücks 20 an den Investor zu veräußern, so dass eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird.

XIII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Essen entstehen durch die Planung keine Kosten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 7
Stadtplanung und Bauen

Ronald Graf
Amtsleiter

Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand