

# Bebauungsplan Nr. 5/09 „Frintroper Straße, Klaumberghang, Teisselsberg“

Stadtbezirk: IV

Stadtteil: Frintrop

## Begründung

Fassung vom 24.10.2011

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



<b>I.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	6
2.	Bebauungspläne	6
<b>III.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>7</b>
1.	Anlass der Planung	7
2.	Erfordernis der Planaufstellung	7
3.	Planungsziele	8
<b>IV.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Verkehr	9
3.	Infrastruktur	10
4.	Boden / Baugrund / Versickerung	10
5.	Entwässerung	11
6.	Bergbau	11
7.	Schallimmissionen	11
8.	Natur und Landschaft	12
9.	Klima	12
10.	Luft	12
<b>V.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
1.	Entwurfsbeschreibung	14
2.	Entwässerung	15

<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
3.1	Verkehr	15
3.2	Umweltauswirkungen	15
<b>VI.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>16</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
1.1.1	Reines Wohngebiet (WR)	16
1.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	16
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB)	18
1.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	19
1.6	Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	19
1.7	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	19
<b>2.</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen</b>	<b>22</b>
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	22
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>23</b>
3.1	Städtebauliche Verträge	23
3.2	Gutachten	23
3.3	Sonstige relevante Unterlagen	24
3.4	Baumschutz	24
3.5	Spielplätze	24
3.6	Umgang mit Oberboden	24
3.7	Umgang mit Bodendenkmälern	25

3.8	Umgang mit Niederschlagswasser	25
3.9	Kampfmittel	25
3.10	Einleitung von Grundwasser	25
3.11	Bergbau	25
<b>VII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>26</b>
<b>VIII.</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>27</b>
<b>IX.</b>	<b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>32</b>
<b>X.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>34</b>
<b>XI.</b>	<b>Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)</b>	<b>34</b>
<b>XII.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>34</b>
<b>XIII.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>34</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes „Frintroper Straße, Klaumberghang, Teisselsberg“ liegt im Stadtbezirk IV im Stadtteil Frintrop ca. 700 m nordöstlich des Stadtteilzentrums von Frintrop. Es umfasst die Grundstücke Frintroper Straße 530 und 534a (Gemarkung Frintrop, Flur 10, Flurstücke 55 und 97). Im Plangebiet befinden sich an der Frintroper Straße ein Mehrfamilienhaus und im rückwärtigen Bereich ein leerstehendes, ursprünglich ebenfalls zu Wohnzwecken genutztes Gebäude.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten von den rückseitigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße Teisselsberg;
- im Nordosten und Südosten durch die seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße Klaumberghang und die gartenseitige Grundstücksgrenze des Gebäudes Frintroper Straße Nr. 530;
- und im Südwesten durch die Frintroper Straße selbst.

Die genaue Abgrenzung ist in der Abbildung 1 durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig dargelegt und im Bebauungsplan festgesetzt.

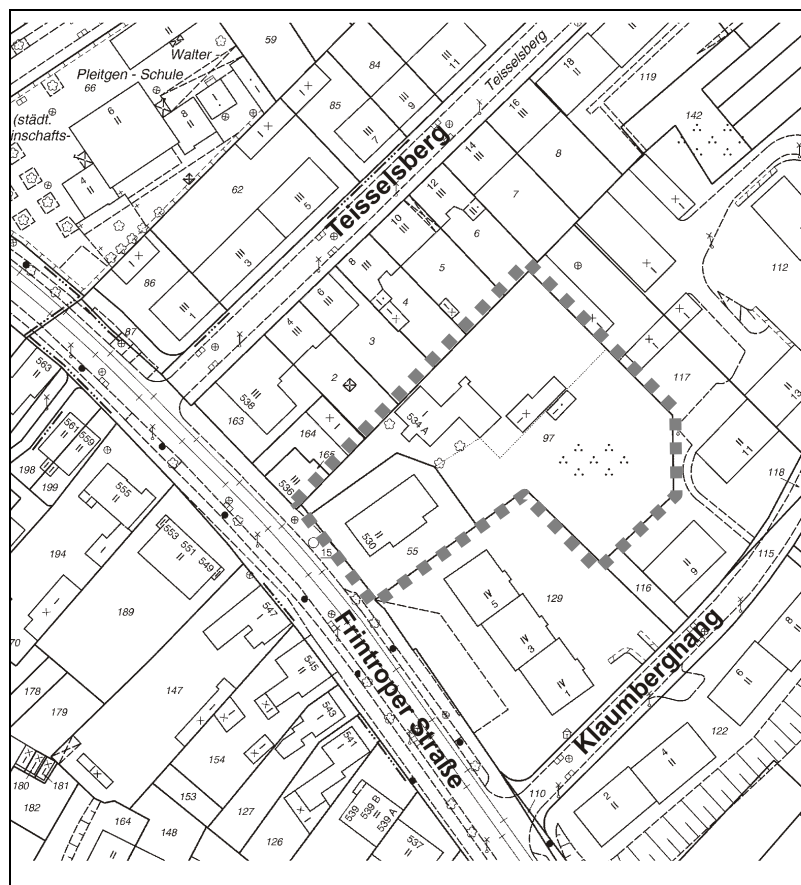


Abb 1.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. 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 des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/09 „Frintroper Straße, Klaumberghang, Teisselsberg“ auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbaufläche“ und regionalplanerisch „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Die Anwendung des RFNP als Entwicklungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung hat sowohl dem rechtlichen Rahmen des Entwicklungsgebotes des BauGB als auch den raumordnerischen Regelungen im Hinblick auf die Funktion des RFNP als Regionalplan Rechnung zu tragen.

Bezogen auf die vorgesehene Nutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um die Nutzung einer vormals auch zu Wohnzwecken genutzten Fläche, die derzeit zu Teilen ungenutzt brach liegt und damit um eine klassische Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

### 2. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Bereich des großräumigen Durchführungsplans Nr. 121 „Frintroper Str., Teisselsberg, Höhenweg, Kühlstr.“ aus dem Jahr 1956. Nach den Festsetzungen des Durchführungsplanes ist für das in einem Blockinnenbereich gelegene Grundstück kein Baurecht gegeben.

Der Durchführungsplan sieht entlang der Frintroper Straße eine private Grünfläche in einer Breite von rund 7 m vor sowie eine überbaubare Grundstücksfläche für die straßenseitige Bebauung, die nur in Teilen der heutigen Bebauung des Hauses Frintroper Straße Nr. 530 entspricht.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Baugrenzen des Gebäudes Frintroper Straße 530 an die Grundstückssituation und die heutige Gebäudeabmessung angepasst.

Für die geplante Reihenhausbebauung war es erforderlich, den in Rede stehenden Bebauungsplan aufzustellen.

### III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

#### 1. Anlass der Planung

Das Grundstück Frintroper Straße Nr. 534a ist ein so genanntes „Hinterlieger“-Grundstück. Es befindet sich in Privateigentum. Das vorhandene Einzel-Wohnhaus wird seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt und weist einen erheblichen Sanierungsrückstand auf; die großzügigen Freiflächen werden nur noch partiell als Zier- und Nutzgartenfläche genutzt.

Die Einzelnutzung soll auf Wunsch des Eigentümers aufgegeben werden und das Grundstück insgesamt zu einem kleinen familiengerechten Wohngebiet mit Reiheneigenheimen entwickelt werden. Die Grundstücksentwicklung erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Die Grundstücksentwicklung im Sinne einer wünschens- und erstrebenswerten Innenentwicklung kann als ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen, sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen des Stadtteilzentrums Frintrop gesehen werden und stellt somit eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche Folgenutzung für den Standort dar.

Diese Folgenutzung fügt sich gut in das gewachsene Umfeld ein, das ebenfalls vornehmlich von Wohnnutzungen geprägt wird.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt. Für den Stadtbezirk besteht nachweislicher Bedarf an Wohnbebauung insbesondere im Bereich des Einfamilienhaussegments. Mit der geplanten Wohnbebauung kann somit den Abwanderungen in die Nachbarstädte entgegengewirkt werden.

Die bestehende Grundstückszufahrt von der Frintroper Straße wurde bislang gemeinsam unter Inanspruchnahme beider Grundstücke im Einfahrtsbereich auch als Zufahrt für das Wohngebäude Frintroper Straße Nr. 530 genutzt. Für die geplante Reihenhausbebauung auf dem Hinterlieger-Grundstück und auch für das Wohngebäude Nr. 530 ist zukünftig eine unabhängige Grundstückerschließung sicher zu stellen.

Zur Anpassung an die heutigen Grundstücks- und Bebauungsverhältnisse wurde das Wohnhaus Frintroper Straße Nr. 530 mit seinen Grundstücksflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat in der Sitzung am 12.01.2010 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht derzeit der Durchführungsplan Nr. 121 "Frintroper Str., Teisselsberg, Höhenweg, Kühlstr." aus dem Jahr 1956 (s. Kap. II.2). Danach wäre eine Bebauung des Innenbereiches nicht zulässig. Zur Umsetzung der städtebauli-

chen Planung war es notwendig, einen Bebauungsplan mit Ziel der Festsetzung eines neuen Baugebietes mit überbaubaren Grundstücksflächen aufzustellen.

Das Planverfahren wurde auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren durchgeführt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a sind erfüllt. Die sinnvolle Innenentwicklung soll für eine Wohnnutzung angestrebt werden. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

Die besonderen Merkmale dieser Verfahrensart sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes;
- Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

### 3. Planungsziele

Durch die v. g. Entwicklungen können für den aufgestellten Bebauungsplan zusammengefasst folgende Ziele formuliert werden:

- Etablierung einer Wohnnutzung im Sinne der Nachverdichtung
- Errichtung von ca. 8 Wohneinheiten
- Einfügung der Bebauung in die vorhandenen Umgebungsbebauung
- Präferenz einer familiengerechten Wohnbebauung als umfeldverträgliche Folgenutzung
- Entwicklung von Reiheneigenheimen mit marktgerecht geschnittenen Grundstücken

## IV. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Essen im Stadtteil Frintrop, ca. 400 m vom Nahversorgungszentrum Frintroper Markt (D-Zentrum) und ca. 700 m vom Stadtteilzentrum Frintrop (Frintroper Straße, C-Zentrum) entfernt. Hier befinden sich die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs. Das „Centro“ Oberhausen liegt ca. 2 km westlich entfernt.

In östlicher Richtung schließt zwischen der Dellwiger Straße und Frintroper Straße an die Ortslage von Frintrop ein großzügiger Landschaftsraum mit Wald und landwirtschaftlichen Nutzungen an (Donnerberg).

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist wesentlich durch Wohnbebauung in einer heterogenen städtischen Mischung geprägt. Überwiegend handelt sich um mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, die zum Teil als Blockrand oder als Zeilenbebauung ausgebildet sind.

Das Plangebiet selbst ist im rückwärtigen Bereich nur geringfügig mit einem leerstehenden I-geschossigen Einfamilienhaus und einem angrenzendem Gartenhaus überbaut. Bis auf Terrassenflächen ist das Grundstück im Wesentlichen unversiegelt. Ca. 1/4 der Freifläche ist als Nutzgartenfläche belegt, übrige Flächen sind gärtnerisch als Ziergarten gestaltet. Zur Ausstattung gehört eine Teichanlage.

Im östlichen Randbereich des Grundstückes befindet sich ein älterer Baumbestand in einer Mischung aus Laub- und Nadelbäumen; im Übergang zu den Gärten der Bebauung am Teisselsberg sowie zu den Gärten der Bebauung an der Frintroper Straße markieren hohe Koniferen heckenartig die Grundstücksgrenze.

Durch die „Hinterlieger“-Situation grenzen an das Grundstück überwiegend private Gartenbereiche der umliegenden mehrgeschossigen Wohnhäuser an; lediglich im Nordosten befindet sich an der Grundstücksgrenze eine private gemeinschaftliche Garagenanlage der Wohnhäuser am Klaumberghang.

Das Hinterlieger-Grundstück wird über eine kurze Zufahrt von der Frintroper Straße aus erschlossen. Der Zufahrtsbereich, wird auch von den Bewohnern des II-geschossigen Wohnhauses Frintroper Straße Nr. 530 als Zugang zum Hauseingang und als Zufahrt zu einer Kellergarage genutzt. Auf der Rückseite dieses Mehrfamilienhaus aus den 50er/60er Jahren befinden sich Balkone. Der Gartenbereich ist von der Frintroper Straße aus einsehbar und im Wesentlichen ungenutzt. Mietergärten sind nicht zugeordnet.

Das Gelände fällt insgesamt von der Straße Klaumberghang und der Frintroper Straße Richtung Norden bis zur Plangebietsgrenze um bis zu 4 Meter ab.

### 2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Verfahrensgebiet ist durch die Straßenbahnlinie 105 mit einer Haltestelle in kurzer fußläufiger Entfernung (ca. 100 m) an das ÖPNV-Netz mit direkter Verbindung an das Essener Stadtzentrum angebunden. Richtung Oberhausen besteht eine Busanbindung (Linie 185) ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 400 m.

Die Bahnhöfe Essen-Dellwig und Essen-Dellwig-Ost mit Anbindung an die Essener, Gelsenkirchener und Oberhausener Hauptbahnhöfe (S-Bahn-Linie S2, S9) liegen in einer Entfernung von ca. 2 km.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Frintroper Straße (B 231).

### 3. Infrastruktur

In Frintrop befinden sich verschiedene Kindergärten /-tagesstätten im Umkreis des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 400 m – 800 m. Grundschulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. 100 m bzw. 700 m. Weiterführende Schulen finden sich in den benachbarten Ortslagen Dellwig und Gerschede (Gesamtschule), Bedingrade (Hauptschule) und Borbeck-Mitte (Realschule, Gymnasium).

Sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in Frintrop weitestgehend fußläufig vorhanden.

### 4. Boden / Baugrund / Versickerung

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

Für den Planungsbereich wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Baugrundgutachten Errichtung von 8 Reihenhäusern Frintroper Straße in Essen, Dipl. Ing. J. U. Kügler, Essen, März 2010).

Nach den Ergebnissen von Bohr- und Sondierungsarbeiten kann im Plangebiet eine wirtschaftlich tragfähige Gründung von unterkellerten Einfamilienhäusern vorgenommen werden.

Der Gutachter weist darauf hin, dass unter Berücksichtigung eines festgestellten, stark wechselnden Stauwasserstandes von 0,6/1,4 m unter Oberkante Gelände und des bei ergiebigen Niederschlägen zu erwartenden Wasserdranges Unterkellerungen mit einer druckwasserhaltenden Außenabdichtung gemäß den Vorgaben der DIN 18.195, Teil 6 auszuführen sind. Alternativ kann eine weiße Wanne hergestellt werden. Kellerlichtschächte sind in die Bauwerksabdichtung zu integrieren.

Die im Plangebiet oberflächennah anstehenden schwach bis stark schluffigen Sande weisen zwar eine noch ausreichende Wasserdurchlässigkeit aus, jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Sande bereits durch Stauwasser über dem tiefer anstehenden Lehmuntergrund angereichert sind, so dass eine zusätzliche Einleitung von Wasser nicht mehr möglich ist. Der im Hinblick auf eine wirtschaftliche Versickerung geforderte k-Wert wird im Bereich dieses unterlagernden Lehms nicht eingehalten. Somit ist bei den vorhandenen Boden- und Wasserverhältnissen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Nach § 51a Wasserhaushaltsgesetz wird eine Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer auch nur von Grundstücken gefordert, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation ange-

geschlossen wurden. Aufgrund der im Plangebiet ehemals vorhandenen Altbebauung besteht somit keine unmittelbare Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswässern.

Grundsätzlich jedoch ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

## 5. Entwässerung

In der Frintroper Straße befindet sich ein Mischwasserkanal. In den Generalentwässerungsplan (GEP) ist das Plangebiet mit dem heutigen Bestand eingerechnet.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen zur Versickerung (s. o.) wurde zur Sicherstellung eines schadlosen Abflusses von Regenwasser und häuslichen Schmutzwässern für den Bereich der Neuplanung im rückwärtigen Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt (vgl. Kap. V, Städtebauliches Konzept).

## 6. Bergbau

Im o. a. Baugrundgutachten wurde durch den Gutachter dargelegt, dass das Plangebiet möglicherweise im Einwirkungsbereich des im Umkreis umgegangenen untertägigen Bergbaus liegt. Flözführende Schichten liegen allerdings erst in Tiefen > 140 m unter Gelände.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf, Abteilung 6 Bergbau und Energie liegt der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt Oberhausen“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Distriktsfeld „Neu Essen“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Alt Oberhausen“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Altendorfer Straße 120 in 45143 Essen. Eigentümerin des Distriktsfeldes „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.

Nach Auskunft der MAN ist im Plangebiet kein untertägiger Eisenerzabbau umgegangen. Die Eisenerzabbaugebiete befinden sich mehrere Kilometer südlich des Plangebietes. Der Eisenerzabbau wurde vor über 120 Jahren eingestellt.

Die Krupp Hoesch Stahl GmbH weist darauf hin, dass vor der Errichtung neuer Bauvorhaben eine Sicherungsanfrage an den Bergwerkseigentümer zu richten ist. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 7. Schallimmissionen

Die stark durch den MIV und ÖPNV befahrene Frintroper Straße stellt eine Schallquelle dar, die im Plangebiet zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen kann.

Sonstige Lärmimmissionen, z. B. durch Gewerbe oder Freizeitnutzungen, sind nicht bekannt.

Um die Möglichkeiten der angestrebten Wohnnutzung hinsichtlich des Verkehrslärms zu überprüfen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßen- und Straßenbahnverkehr im Bebauungs-

plangebiet Frintroper Straße / Teisselsberg / Klaumberghang in Essen, TÜV Nord Systems, Essen, März 2010) (vgl. Kapitel VI. Planinhalte, VIII. Umweltauswirkungen).

## 8. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist allseits von Siedlungsflächen umschlossen. Generell ist festzustellen, dass es sich um einen stark durchgrüntem Siedlungsbereich mit teilweise altem Baumbestand handelt, bei dem zumindest in Teilbereichen große Gartenflächen ineinander übergehen und somit als zusammenhängende Lebensräume betrachtet werden können.

Aufgrund der bisherigen wohnbaulichen Nutzung weist das Plangebiet Biotopstrukturen in Form von klassischen Zier- und Nutzgartenflächen mit Teichen und altem Baumbestand auf.

Der vorhandene Baumbestand fällt tlw. unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wurde ein Gutachten zur Prüfung, ob planungsrelevante Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen, erstellt (Erweiterte Artenschutzrechtliche Erheblichkeitsprüfung Bebauungsplan Frintroper Straße, Teisselsberg, Klaumberghang, Umweltbüro Essen, Juni 2010). (vgl. VIII. Umweltauswirkungen). Im Ergebnis wurde insbesondere die Beeinträchtigung von Fledermausquartieren festgestellt, da sich diese Quartiere in Asthöhlen von Bäumen befinden, die absehbar aufgrund ihres Alters und fehlender Standfestigkeit beseitigt werden müssen.

Die im Gutachten formulierten Anforderungen der artenschutzrechtlichen Belange wurden z.T. bereits umgesetzt und im Weiteren in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 9. Klima

In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen, Stand Dez. 2002, ist für den Planbereich das Klimatop „ Stadtrandklima“ dargestellt. Geprägt wird dieser Strukturtyp durch überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Wohnsiedlungen, die einen ausreichenden Luftaustausch und nur schwache Wärmeinseln bewirken, so dass Stadtrandklimatope als wohnklimatische Gunsträume gelten.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung - Sanierungszone III“ zugeordnet. Planerisches Handeln ist hier im Wesentlichen als Optimierung der bestehenden günstigen Situation und in der Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

## 10. Luft

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet West. Jedoch wurde keine Straße und kein Straßenabschnitt in der Nachbarschaft zum Plangebiet im Rahmen der Untersuchungen zum Luftrein-

halteplan Ruhrgebiet, der am 04.08.08 in Kraft trat, als Belastungsschwerpunkt identifiziert. Des Weiteren liegt das Verfahrensgebiet nicht in der am 01.10.08 eingerichteten Essener Umweltzone, in der ein Fahrverbot für besonders Schadstoff emittierende Fahrzeuge besteht.

Mit Wirkung ab dem 01.01.2012 wird jedoch eine zusammenhängende, großräumige Umweltzone Ruhrgebiet eingerichtet, die auch das Verfahrensgebiet einschließen wird und in der ein Verkehrsverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Verkehrsverbot ausgenommen sind.

Als natürlicher Ungunsthfaktor ist die Lage des Plangebietes am südlichen Rand der Emscherniederung zu nennen. In dieser weiten Depression können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen mit Nebelbildung aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit der Gefahr von Schadstoffakkumulationen in den Boden nahen Luftschichten bewirken. Vor diesem Hintergrund kommt der Senkung Boden naher Luftschadstoffemissionen ein besonderer Stellenwert zu.

## V. Städtebauliches Konzept

### 1. Entwurfsbeschreibung

Für die nur geringfügig bebaute und sonst als Garten genutzte Fläche im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird eine Neubebauung im Sinne einer Nachverdichtung angestrebt. Das vorhandene leerstehende Wohnhaus soll zu diesem Zweck abgerissen werden. Geplant ist eine Wohnbebauung in Form von II-geschossigen Reiheneigenheimen mit Satteldach. Insgesamt sind 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Zufahrt erfolgt über eine private Erschließung von der Frintroper Straße aus. Im Einmündungsbereich ist für die Erschließung des kleinen neuen Quartiers eine ausreichende Breite des Grundstücks von ca. 3,60 m vorhanden.

Das im Plangebiet befindliche Wohnhaus an der Frintroper Straße ist mit seinen Grundstücksflächen ebenfalls direkt an die Frintroper Straße angebunden. Notwendige Zufahren zur vorhandenen seitlichen Kellergarage können auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden. Hierzu sind ausreichende Flächen vorhanden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass entgegen der ursprünglichen gemeinsamen Zufahrt, die zukünftige Erschließung über zwei separate, parallel verlaufende Grundstückszufahrten erfolgen soll.

Die geplanten Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich gruppieren sich fächerförmig um einen privaten Erschließungshof am Ende der Zufahrt und sind so ausgerichtet, dass eine Besonnung der Terrassen und Gärten weitestgehend von Vormittag bis Nachmittag gewährleistet ist. Damit ist auch eine Solarnutzung der vornehmlich südlich ausgerichteten Dachflächen möglich. Die Grundstücksgrößen betragen durchschnittlich 270 m<sup>2</sup>.

Jeder Wohneinheit ist eine Keller-Garage im Gebäude und eine weitere Abstellmöglichkeit für Pkw in der Garagenzufahrt zugeordnet. Zusätzliche Stellplätze für die Bewohner und Besucher werden im Bereich des Erschließungshofes geschaffen. Hier können insgesamt ca. 6 Stellplätze angeboten werden. Im Bereich der Grundstückszufahrt können bei Bedarf weitere Besucherstellplätze geschaffen werden.

Der Erschließungshof ist durch einen Wendekreis mit ca. 10 m Radius so dimensioniert, dass die Müllentsorgung und eine Anfahrt für die Feuerwehr problemlos möglich sind. Die Fläche stellt gleichzeitig einen sozial kontrollierten und von fremden Verkehren störungsfreien Aufenthalts- und Spielbereich für die neue Wohngemeinschaft dar.

Die neue Verkehrsfläche grenzt auf der gesamten Länge an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Am Teisselsberg an. Im Bereich der Wendeanlage kann, soweit es der Platzbedarf für zuvor beschriebenen Wendemanöver ermöglicht, im Zuge der Umsetzung eine Einfriedung entlang der Nachbargrenzen z. B. in Form eines Pflanzstreifens vorgenommen werden.

Die Erschließungsplanung ist so ausgelegt, dass die heutige Geländesituation an der o. a. Nachbargrenze (rückwärtige Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Am Teisselsberg) nicht verändert werden. Die geplante Erschließung folgt dem vorhandenen Geländeverlauf. Das gesamte Konzept ist so angelegt, dass die Gebäudepla-

nung auf die topographischen Gegebenheiten, durch einen vom Wendebereich erhöhten Hauszugang, abgestimmt ist, und störende Stützmauern soweit als möglich vermieden werden.

## 2. Entwässerung

Das Entwässerungskonzept für den Neuplanungsbereich wurde in Abstimmung mit der Stadtwerke Essen AG und den städtischen Fachämtern erstellt.

Danach werden die zukünftig anfallenden häuslichen Schmutz- und Regenwässer über entsprechende Rohrleitungen einem Pumpenschacht in der Privatstraße zugeführt. Die Oberflächenwässer der Verkehrsfläche werden ebenfalls in den Pumpenschacht geleitet. Über eine Druckleitung werden die gesammelten Wässer in den topografisch höher liegenden Mischwasserkanal in der Frintroper Straße geleitet. Die Entwässerung des geplanten Quartiers ist als private Entwässerung geplant und eine Übernahme durch die Stadtwerke kommt somit nicht zum Tragen.

## 3. Auswirkungen der Planung

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

### 3.1 Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes an die Frintroper Straße ist mit einer nur geringfügigen Zunahme des Gesamtfahrverkehrs verbunden. Die geplanten 8 Wohneinheiten lassen sich problemlos über das bestehende Straßennetz abwickeln. Die Zufahrt zu den geplanten Wohnhäusern wird als Privatstraße mit ebenfalls privater Entwässerung erstellt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch die nur geringfügigen Verkehre der neuen Bewohner sind nicht abzuleiten. Im Zuge der neuen Erschließung für das künftige Neubaugebiet wird die vorhandene Erschließungssituation mit dem Grundstücksnachbarn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu definiert. Der Eigentümer des Wohnhauses Frintroper Straße 530 erschließt sein Gebäude und die integrierte Kellergarage heute teilweise über das Grundstück des rückwärtigen Eigentümers. Künftig sollen die Erschließungen separiert werden. Die Flächenverhältnisse wurden überprüft; danach ist eine getrennte Führung der privaten Erschließungsflächen möglich.

### 3.2 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Kapitel VIII beschrieben.

## VI. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes für den Neuplanungsbereich und dem zu sichernden Bestand an der Frintroper Straße gliedert sich der Planbereich in unterschiedliche Baugebiete (WR, WA).

##### 1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Der Neuplanungsbereich soll zu einem attraktiven, kleinen und familiengerechten Wohnquartier entwickelt werden. Aufgrund der rückwärtigen, privaten Lage und dem Bezug zu den angrenzenden Gartengrundstücken benachbarter Wohngebäude sind im Reinen Wohngebiet zweckentsprechend nur Wohngebäude zulässig. Darüber hinaus gehende Nutzungsoptionen würden die gebotene Wohnruhe stören und auch zu einer übermäßigen Belastung der geplanten privaten Erschließung führen. Insofern sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

insgesamt ausgeschlossen.

##### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

An der Frintroper Straße soll das vorhandene Wohngebäude in seinem Bestand gesichert werden. Entsprechend der vorherrschenden Umgebungsnutzung mit überwiegendem Wohnen ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Eine Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden wäre gegebenenfalls mit negativen Auswirkungen auf das zugeordnete Stadtteilzentrum Frintrop bzw. das Nahversorgungszentrum Frintroper Markt verbunden. Um diese Funktionen zu schützen und um zusätzlichen Straßenverkehr im Wohngebiet zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind im Zusammenhang mit der vorherrschenden Umgebungsstruktur an der Frintroper Straße gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

An der Frintroper Straße sind die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen für mögliche kleinflächige ergänzende Folge- und Nebeneinrichtungen zur Wohnnutzung günstig und eine gewisse Zentralität gegeben.

Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind hingegen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Diese fügen sich aufgrund ihrer großflächigen Struktur nicht in die Umgebung ein und wären auch in Bezug auf die vorherrschende Grundstücksgröße überdimensioniert bzw. nicht zu realisieren. Negative Auswirkungen auf die rückwärtigen Gartenbereiche wären ebenfalls nicht auszuschließen.

#### 1.1.3 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WR-Gebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für diesen Teil des Plangebietes soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Angebot in Form von Eigenheimen zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Die zulässige 2. Wohnung trägt den allgemeinen Entwicklungstendenzen Rechnung, z. B. im Sinne des Mehrgenerationen-Wohnens auch Einliegerwohnungen in Eigenheimen zu integrieren. Ein höherer Bedarf an Stellplätzen wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu berücksichtigen.

Auch wenn den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes folgend eine Reihenhäusergruppe im WR entwickelt werden soll und Einliegerwohnungen demnach nicht vorgesehen sind, soll diese Nutzungsoption im Sinne der Angebotsplanung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

#### 1.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen von Stellplätzen, zu denen auch überdachte Stellplätze zählen, und Garagen getroffen worden.

Die für Garagen und Stellplätze benötigten Flächen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen möglich oder wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Innerhalb der privaten Belastungsfläche sind ebenfalls Stellplätze zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Frintroper Straße sind die Flächen für Stellplätze und Garagen so festgesetzt, dass sowohl im Vorgartenbereich wie in der Gartenzone des Grundstücks Flächen für die Gartengestaltung erhalten bleiben.

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

Als Maß der baulichen Nutzung wurden in den Baugebieten Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Diese

Festsetzungen stellen sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

#### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Entsprechend der Plangebietsumgebung wird in den Baugebieten eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich gemäß §17 BauNVO an den Obergrenzen orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. §19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt worden.

#### 1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist gem. §20 Bau NVO im WR auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt unterhalb der Obergrenze in WA- und WR-Gebieten gem. § 17 Bau NVO und ist der städtebaulichen Situation angepasst.

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen ist die GFZ im WA an der Frintroper Straße auf 1,2 festgesetzt worden. Die Festsetzung liegt ebenfalls innerhalb der durch die BauNVO geregelten Werte.

#### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im WR wurde die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit trägt dem Gedanken der behutsamen Nachverdichtung im Blockinnenbereich Rechnung, spiegelt das städtebauliche Konzept wider und stellt zugleich ein übliches Maß für die Neubebauung von Eigenheimen dar.

Im WA ist das vorhandene Wohngebäude 2-geschossig errichtet. Unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorherrschenden heterogenen Gebäudestruktur von 3 bis 4 Geschossen sollen im Falle von Umbaumaßnahmen oder Neuplanungen ebenfalls 3 Vollgeschosse zulässig sein. Dies eröffnet beispielsweise die Möglichkeit eines großzügigen Dachausbaus im Bestand.

Die Höhenentwicklung einer künftigen Bebauung in den Baugebieten wird mit den getroffenen Festsetzungen in hinreichendem Maße bestimmt und gewährt zudem eine städtebaulich sensible Anpassung an die vorhandenen Strukturen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert worden. Damit werden gleichzeitig Vorgaben für die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem städtebaulichen Konzept für die Neubebauung und dem Bestandsgebäude getroffen. Im WR weisen die überbaubaren Grundstücksflächen eine durchgängige Tiefe von 17 Metern auf, um für die Baukörperstellung auf dem Grundstück einen gestalterischen Spielraum, z. B. für Vor- und Rücksprünge sowie Erker zu gewährleisten. Dies gilt ebenso für die rahmengebende Festsetzung der Baugrenzen im WA an der Frintroper Straße, die im Zuge von Um- oder Neubaumaßnahmen flexible Möglichkeiten bietet.

1.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zwischen der Frintroper Straße und der Baugrenze des Hauses Nr. 530 wurde ergänzend zu den Bestandsflächen eine Fläche für Stellplätze neu festgesetzt, um hier den Bewohnern ergänzende Stellplatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Allerdings sollen im Abgleich mit den ursprünglichen Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 121 (vgl. Kap II.2) Grünbereiche in diesem „Vorgartenbereich“ erhalten bleiben. Daher setzt der Bebauungsplan zugleich ein Ein- und Ausfahrtsverbot fest, so dass diese Stellplätze über die Zufahrt zwischen Haus-Nr. 530 und 536 zu erschließen sind. Mit der Festsetzungen bleibt die Option der Stadt Essen gewahrt, im Straßenraum der Frintroper Straße - möglichst durchgängige - Begrünungsmaßnahmen vorzusehen, die nicht durch neue Zufahrtsbereiche (Bürgersteigüberfahrten) unterbrochen werden (vgl. Kap. IX).

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

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebäudegruppe im WR ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger, sowie von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert worden. Erforderliche Besucherstellplätze können innerhalb der Fläche am Ende dieser Wohnstraße in ausreichender Zahl angelegt werden. Ebenso ist die Fläche als private Verkehrsfläche ausreichend dimensioniert, um den Belangen der Feuerwehr Rechnung zu tragen und die Müllentsorgung zu gewährleisten.

1.6 Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzte Flachdachbegrünung von Garagen und Dächern überdachter Stellplätze hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft geleistet werden.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass private Stellplatzanlagen mit Bäumen zu bepflanzen sind. Die Anpflanzungen sollen private Stellplatzanlagen gliedern und beleben. Auf diese Weise sollen die Grundstücke attraktiv gestaltet und die Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Die Festsetzung bezieht sich insbesondere auf die geplanten privaten Stellplatzflächen am Ende der privaten Zufahrtsstraße gemäß dem Erschließungsentwurf für die Wohnstraße. Die Bäume können in den dort vorgesehenen Grünbereichen stellplatznah gepflanzt werden.

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

Aus Sicht des Immissionsschutzes liegt das Plangebiet im Einflussbereich der relativ stark befahrenen Frintroper Straße mit Geräuschimmissionen von Straßen- und Straßenbahnverkehr. Zur Abschätzung und Berücksichtigung geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (s. IV.7 Immissionen).

Der Planungserlass zur Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung enthält keine Orientierungs- oder Richtwerte für die Beurteilung der Geräuschimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung. Er empfiehlt zur Beurteilung die Angaben der DIN 18005 heranzuziehen. Im Beiblatt zu dieser Norm werden in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung die folgenden Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung genannt:

WR: tags 50 dB(A) / nachts 40 dB(A)<sup>1</sup>

WA: tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)<sup>1</sup>

Der Nachtzeitraum ist für die Zeiten von 22.00 bis 06.00 Uhr festgelegt.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstufung des Schallschutzes führen.

Wenn im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, sollte ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus legt die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung Immissionsgrenzwerte fest, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist. In diesem Fall müssen geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Eine Abwägungsmöglichkeit besteht hier nicht.

Die Immissionsgrenzwerte in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung zeigt die folgende Aufstellung

- WR/WA: tags 59 dB(A) / nachts 49 dB(A)<sup>1</sup>

Obwohl die Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV - nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen oder Schienen gilt, wird sie hier zur Einschätzung der Lärmbelastung herangezogen.

Im Ergebnis stellt der Gutachter folgendes fest:

1. Zur Tageszeit wird der Orientierungswert von 50 dB(A) im Reinen Wohngebiet an Teilen der geplanten Wohnhäuser um bis zu 6 dB(A) überschritten. An den übrigen Wohnhäusern im WR wird der Orientierungswert eingehalten. Der 9 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert wird an allen Wohnhäusern nicht überschritten.

Während der Nachtzeit sind Überschreitungen des Orientierungswertes von 40 dB(A) an den straßen zugewandten Fassaden von fünf Wohnhäusern um bis zu 7 dB(A) zu erwarten. Der 9 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert wird an allen Wohnhäusern nicht überschritten.

2. Am bestehenden Wohnhaus Frintroper Straße 530 werden an der straßen zugewandten Giebelseite und an den beiden Traufenseiten tagsüber und nachts sowohl die Orientierungswerte von 55 dB(A) / 45 dB(A) (tags/nachts) als auch die Immissionsrichtwerte von 59 dB(A) / 49 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten. Sie liegen im nächsten Bereich an der Frintroper Straße bei 68 dB(A) / 59 dB(A) (tags/nachts).

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm ist für Gebäude im Plangebiet die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich.

Unmittelbar entlang der Baugrenzen sind als jeweiliger ungünstigster Realisierungsfall entsprechende Außenlärmpegel und daraus abgeleitete Lärmpegelbereiche durch das Gutachten ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Danach sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die nachstehenden Anforderungen des jeweiligen im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu erfüllen. In der Festsetzung wird klargestellt, dass es sich bei der Ermittlung um die freie Schallausbreitung und den ungünstigsten Fall, nämlich um die Errichtung des Gebäudes unmittelbar auf der Baugrenze handelt, also am nächstgelegenen Ort zur Schallquelle mit der höchsten Anforderung an das Bauschalldämmmaß. Wird von der Baugrenze abgerückt und geht mit dem größeren Abstand ggf. eine Minderung des Außenpegels einher oder können durch andere Maßnahmen wie z.B. Grundrissanordnung, Baukörperstellung und Fassadengestaltung Pegelminderungen erreicht werden, sind diese entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und somit geringe Dämmmaße der Außenbauteile erforderlich.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Bau-Schalldämm-Maße für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Bürräume <sup>1</sup> u. ä.
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II/III	35	30
IV	40	35
V	45	40

<sup>1</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei Realisierung der festgesetzten bzw. nachgewiesenen Bauschalldämmmaße werden Innenraumpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. von 26 – 30 dB(A) sowie für Büroräume u.ä. von 26 – 35 dB(A) erreicht. Durch Einhaltung dieser Innenraumpegel wird sichergestellt, dass in den Gebäuden weder Kommunikations- noch Schlafstörungen auftreten.

Wegen der Überschreitung des Orientierungswertes in den Lärmpegelbereichen II (im WR) empfiehlt der Gutachter im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungssysteme. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über Fenster desselben Raumes auf den lärmabgewandten bzw. zusätzlich abgeschirmten Fassadenseiten ermöglicht werden. Eine zwingende Festsetzung solcher Maßnahmen ist im Lärmpegelbereich II aus Sicht des Gutachters jedoch entbehrlich. Hierzu ist folgendes anzumerken:

Schallschutzfenster sind nur im geschlossenen Zustand wirksam. Im Allgemeinen wird zur Tageszeit eine Stoßlüftung durch kurzzeitiges Öffnen als zumutbar angesehen (siehe VDI 2719, VLärmSchR 97). Nachts ist eine Stoßlüftung aus nahe liegenden Gründen nicht möglich.

Die DIN 4109 enthält keinerlei Aussagen zur Erfordernis einer zusätzlichen mechanischen Lüftungseinrichtung. Die übrigen einschlägigen Normen und Richtlinien für die Beurteilung von Verkehrsräuschen machen keine einheitliche Aussage dazu, bei welcher Nutzungsart und bei welchen Außenpegeln mechanische Lüftungseinrichtungen erforderlich sind.

In DIN 18005-1 wird ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit genannt, bis zu dem ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster möglich ist.

In der Richtlinie VDI 2719 wird eine zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtung bei einem Beurteilungspegel Lr 50 dB(A) für erforderlich gehalten.

In der 16. BImSchV werden zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen erst ab einem Beurteilungspegel zur Nachtzeit von 50 dB(A) für erforderlich gehalten.

Der Gutachter empfiehlt daher im vorliegenden Fall eine zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtung bei einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) und mehr zur Nachtzeit.

Wird dieser Wert überschritten, sollte aus Sicht des Gutachters der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung, dass ein Lüftereinbau ab Lärmpegelbereich III mit Beurteilungspegeln von 48 – 52 dB(A) nachts zwingend vorzusehen ist, folgt der Bebauungsplan den gutachterlichen Empfehlungen.

Für das Bestandsgebäude im Allgemeinen Wohngebiet gelten die Festsetzungen lediglich für eine spätere Neubebauung oder können als Hinweis bei einer Sanierung des Gebäudes herangezogen werden.

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Außer an den Fassaden mit festgesetzten Lärmpegelbereichen II und III liegen in den übrigen Bereichen an den Fassaden Belastungen des Lärmpegelbereichs I vor. Im Lärmpegelbereich I müssen die Fassaden ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB aufweisen. Auf eine Festsetzung dieses Bau-Schalldämm-Maßes in der Planzeichnung wird verzichtet, da davon auszugehen ist, dass bei einem Neubau aufgrund der bautechnischen Anforderungen dieses Schalldämm-Maß bereits eingehalten wird.

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

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

Demnach sind Vorgärten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

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

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben/Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche leistet hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche. Im Bebauungsplan ist daher textlich festgesetzt worden, dass Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder private Belastungsfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig sind. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m an der von der Verkehrs-/Belastungsfläche abgewandten Seite zulässig. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0m zulässig.

Geländeunterschiede werden bei der Umsetzung der Planung weitestgehend nur unwesentlich in Erscheinung treten. Um einen unattraktiven Eindruck für das Siedlungsbild durch hohe Stützmauern, mit denen Geländeversprünge abgefangen werden, zu vermeiden, ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt worden, dass Stützmauern z. B. aus Sichtbeton/L-Steinen oder Gabionen generell nur bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig sind. Höhere Geländeunterschiede sollen mit einer Kombination aus Stützmauer, ergänzt durch eine aufsitzende Böschung oder nur als Böschung, bewältigt werden.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Städtebaulicher Vertrag

#### 3.2 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßen- und Straßenbahnverkehr im Bebauungsplangebiet Frintroper Straße / Teisselsberg / Klaumberghang in Essen, TÜV Nord Systems, Essen, März 2010
- Erweiterte Artenschutzrechtliche Erheblichkeitsprüfung Bebauungsplan Frintroper Straße, Teisselsberg, Klaumberghang, Umweltbüro Essen, Juni 2010
- Baugrundgutachten Errichtung von 8 Reihenhäusern Frintroper Straße in Essen, Dipl. Ing. J. U. Kügler, Essen, März 2010

### 3.3 Sonstige relevante Unterlagen

Alle Gutachten und 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- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

### 3.4 Baumschutz

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

### 3.5 Spielplätze

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

### 3.6 Umgang mit Oberboden

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

### 3.7 Umgang mit Bodendenkmälern

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

### 3.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der Erkenntnisse zu den Wasser stauenden Bodenverhältnissen ist eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die Kanalisation einzuleiten.

### 3.9 Kampfmittel

Im Plangebiet befindet sich ein Blindgängerverdachtspunkt, der vor Beginn der Tiefbauarbeiten durch die Bezirksregierung - Kampfmittelbeseitigungsdienst zu überprüfen ist.

Der Verdachtspunkt ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Teil des zur Bebauung vorgesehenen Areals war nicht auswertbar. In diesem Bereich sind Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen schichtweise in einer Mächtigkeit von max. 50 cm durchzuführen. Dabei ist das Erdreich auf Inhomogenität und Verfärbung zu beobachten. Werden Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Bohrungen > 120mm, Rammarbeiten, Spundungen, etc.) sind vorher Sicherheitsdetektionen erforderlich, die nach näherer Absprache mit dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

### 3.10 Einleitung von Grundwasser

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

### 3.11 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt Oberhausen“. Vor Errichtung neuer Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

## VII. Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächenbilanz</b>	
	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Plangebiet</b> <small>Gesamt</small>	3.821 m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete</b> <small>Gesamt</small>	2.910 m <sup>2</sup>
davon Fl. f. Geh u. Fahrrechte	911 m <sup>2</sup>

## VIII. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wurde, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Ein Ausgleich ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

### 1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Eine unzumutbare Zunahme der Lärmbelastung durch die Planung ist nicht zu erwarten. Mit den geplanten ergänzenden Wohneinheiten im Blockinnenbereich ergeben sich zwar Immissionen durch Ziel- und Quellverkehre, diese sind jedoch aufgrund der geplanten und im Rahmen der Festsetzung möglichen geringen Anzahl von neuen Wohneinheiten zu vernachlässigen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die verkehrsbedingten Vorbelastungen durch Straße/Straßenbahn Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, nach dessen Aussagen zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude festgesetzt wurden.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne beispielsweise einer Wand oder eines Lärmschutzwalls wurde aufgrund der städtebaulichen Gesichtspunkte

- fehlende räumliche Verhältnisse für eine Wallanlage an der Frintroper Straße
- Wahrung des Ortsbildes im Siedlungszusammenhang

verzichtet.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

Das hinterliegende Wohngebäude wurde bereits in der Vergangenheit nicht mehr bewohnt. Insofern erfolgt keine Beeinträchtigung durch die Überplanung von Wohn- und Arbeitsstätten.

### 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes an der Frintroper Straße dient vornehmlich der Bestandssicherung. Insofern sind Auswirkungen auf das Schutzgut in diesem Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Im rückwärtigen Bereich (WR) sind bestehende Gartenflächen, Teiche und Vegetationsbestände bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme betroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Artenschutzbelange zu berücksichtigen. Daher wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (Erweiterte Artenschutzrechtliche Erheblichkeitsprüfung Bebauungsplan Frintroper Straße, Teisselsberg, Klaumberghang, Umweltbüro Essen, Juni 2010).

Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

#### Amphibien

Auf Basis der orientierenden Untersuchung konnte ein Vorkommen von potentiell anzutreffenden planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. In den Teichanlagen konnten lediglich einzelne Bergmolche nachgewiesen werden.

Im Sinne des § 44 BNatSchG erhebliche Auswirkung sind daher auszuschließen.

Die Bergmolche, eine nicht zu planungsrelevanten Arten zählende, weit verbreitete Amphibienart sollten in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Essen in ein geeignetes Gewässer umgesiedelt werden. Vor dem Ablassen der Teiche ist eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Essen durchzuführen.

### Reptilien

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Vorhabenbereich aufgrund der Habitatansprüche weder zu erwarten, noch liegen Hinweise darauf vor. Im Sinne des § 44 BNatSchG erhebliche Auswirkung sind daher auszuschließen.

### Vögel

Die Untere Landschaftsbehörde hat das Grundstück in 2009 mehrfach begangen und dabei Bruthöhlen von Spechten nachgewiesen. Bei einer früheren Begehung im Mai 2009 wurde ein Buntspecht bei der Fütterung an einem Baum im Plangebiet beobachtet, bei einer Begehung im Juni 2009 ein Grünspecht am Stamm eines Baumes unterhalb einer Höhle.

Im Rahmen der gutachterlich durchgeführten orientierenden Kartierung in 2010 wurden trotz Einsatz von Tonkonserven und Klopfen bei einer mehr als einstündigen Tagbegehung keine Hinweise auf Bunt- oder Grünspechte gefunden.

Das nachgewiesene Arteninventar mit Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Schwanz-, Blau- und Kohlmeise, Rotkehlchen, Zaunkönig sowie Elstern und Ringeltauben entsprach den Erwartungen an das Inventar großer Gartenbereiche. Die Aufzählung ist nicht als vollständig anzusehen.

An den Gebäuden befanden sich keine Schwalbennester. Auch Großnester zum Beispiel von Greifvögeln wurden nicht angetroffen.

Eine im Sinne von § 44 BNatSchG erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden, soweit sichergestellt ist, dass alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten, außerhalb der Vogelbrutzeit (also etwa zwischen August und März) durchgeführt werden. Ein Risiko der direkten Tötung oder Verletzung von Individuen besteht bei Einhaltung der Schutzzeiten nicht.

### Fledermäuse

Die Untersuchung auf Fledermäuse erfolgte vor dem Hintergrund, dass gerade in alten Gebäuden mit Quartieren gebäudebewohnender Fledermäuse gerechnet werden muss und alte Baumbestände mit Baumhöhlen, wie im Plangebiet vorhanden, ebenfalls eine geeignete Struktur für Quartiere darstellen können.

Es wurden drei Große Abendsegler aus dem Baumbestand ausfliegend nachgewiesen. Eine Zuordnung zu einzelnen Baumhöhlen konnte nicht getroffen werden. Für die Gebäude konnten keine Hinweise auf Fledermäuse gewonnen werden.

Da derzeit davon auszugehen ist, dass die Erlen mit Baumhöhlen aus Verkehrssicherungsgründen absehbar beseitigt werden müssen, ist eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren als sicher anzunehmen.

Um Beeinträchtigung im Sinne des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind daher an geeigneter Stelle Fledermauskästen als Ersatz für entfallende Baumquar-

tiere anzubieten. Solche sollten als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in den vorhandenen Ahornbäumen im Plangebiet aufgehängt werden. Es wird vorgeschlagen zwei Kästen des Typs „Flachkasten FF1“ der Firma Schwegler oder gleichwertig in den verbleibenden Bäumen an der Grundstücksgrenze aufzuhängen.

Die Fledermauskästen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zwingend vor der Beseitigung von Höhlenbäumen bzw. dem Wiederbezug der Höhlen durch Fledermäuse aufzuhängen.

Die direkte Tötung oder Verletzung von Individuen ist auszuschließen, wenn Rodungsarbeiten erst ab Mitte November begonnen werden und bis Anfang März abgeschlossen sind. Die Schutzzeit muss im konkreten Fall für den Schutz der Fledermäuse gegenüber den gesetzlichen Schutzzeiten, die vor allem für Vögel konzipiert sind, verlängert werden.

Die gutachterlich ermittelten artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden bereits teilweise vor Satzungsbeschluss umgesetzt und im Weiteren in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### Baumschutz

Die im Plangebiet vorhandenen schützenswerten Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen, wurden im Rahmen einer Begehung ermittelt. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf die Satzung. Es wurden keine Einzelbäume ermittelt, die aufgrund ihres Alters oder ihres Wuchses im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden müssten. Eine solche Festsetzung käme allenfalls für drei Erlen im südöstlichen Plangebiet mit Baumhöhlen aus Artenschutzgründen in Betracht.

Angesichts der erkennbaren Schäden an den Erlen mit ihren zahlreichen Baumhöhlen ist jedoch davon auszugehen, dass ein langfristiger Erhalt vor dem Hintergrund von Verkehrssicherungspflichten schwierig ist.

Vor dem Hintergrund, dass Spechte in 2010 nicht nachgewiesen werden konnten und für die nachgewiesene Fledermausart „Großer Abendsegler“ mit relativ einfachen Mitteln Ersatzlebensräume (Fledermauskästen) angeboten werden können, wird eine Festsetzung der Erlen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB für nicht sinnvoll erachtet.

Die Beseitigung jeglichen Baumbestandes, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist nicht aufgrund des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB alleine möglich, sondern nur nach Vorliegen einer entsprechenden Fällgenehmigung gemäß Baumschutzsatzung. Die Fällgenehmigung ist bei der Stadt Essen zu beantragen und im Zuge dieses Verfahrens Ersatzpflanzungen geregelt. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

In diesem Zusammenhang ist es vorgesehen, dann auch zu beurteilen, unter welchen Bedingungen die Höhlenbäume unter Beachtung von Verkehrssicherungspflichten (z.B. durch Kappung von Kronen) gegebenenfalls für einen begrenzten Zeitraum erhalten werden können.

Die an der Grundstücksgrenze stockenden Ahornbäume sollen möglichst erhalten werden. Sie unterliegen zum einen der Baumschutzsatzung, werden zum anderen

aber auch als Träger sogenannter vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen dienen, da an ihnen bereits erforderliche Fledermauskästen angehängt wurden.

Nähere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

### 3. Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Neuplanung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet, da hier gegenüber dem ursprünglichen Zustand mehr Wohneinheiten und eine Erschließungsstraße vorgesehen sind. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes steigt von derzeit ca. 20 % auf 50 %.

Insofern führt die Planung zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen.

Allerdings liegen im Planbereich keine besonders schützenswerten Böden vor; das flächenmäßige Ausmaß der zusätzlichen Versiegelung hält sich in Grenzen, zumal in der näheren Umgebung größere Freiflächen liegen.

### 4. Schutzgut Wasser

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

Die vorhandenen Wasser stauenden Bodenstrukturen ermöglichen nach Aussage der Baugrunduntersuchungen keine Versickerung des Niederschlagswassers. Eine Einleitung ist nicht möglich, da sich im Nahbereich des Plangebietes kein Gewässer befindet. Das Niederschlagswasser der neuen Verkehrsfläche wird in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Frintroper Straße eingeleitet, das Niederschlagswasser der Dachflächen wird ebenfalls in die Kanalisation eingeleitet. Die vorgesehene Begrünung der Flachdächer wirkt sich auf den Wasserhaushalt grundsätzlich positiv aus; Maßnahmen sind aber nur in geringem Umfang zu erwarten. Insgesamt führt die höhere Versiegelung zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung.

### 5. Schutzgut Energie und Klima

Die städtebauliche Planung beinhaltet positive Ansätze im Sinne des „Leitfadens für eine energetisch optimierte Stadtplanung“ der Stadt Essen sowie der klima|werk|statt essen, wie

- überwiegende Südausrichtung der Gebäude,
- kompakte Struktur der geplanten Bebauung.

Damit einher gehen ein geringerer Verbrauch von Energie, die Unterstützung und Forcierung des Einsatzes erneuerbarer Energie insb. der Solarenergie in der Umsetzung und damit die Reduzierung von CO<sup>2</sup> Emissionen. Die Umsetzung der EnEV 2009 und EEWärmeG wird durch o.g. Konzeptansätze ausdrücklich unterstützt.

Lokalklimatische Auswirkungen sind demnach durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### 6. Schutzgut Luft

Auf Grund der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten und der deshalb zu erwartenden geringen Verkehrszunahme im Kontext mit der umzusetzenden Energieein-

sparverordnung (EnEV) 2009, die darauf abzielt, Gebäude energetisch optimal zu realisieren ist eine Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse aus der Beheizung der neuen Wohngebäude und zusätzlicher Individualverkehre nicht erkennbar. Die vornehmlich südlich ausgerichteten Dachflächen und die damit gegebenen optimalen Möglichkeiten zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie tragen ebenfalls dazu bei, dass keine Verschlechterung zu erwarten ist.

#### 7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Mit der Planung werden zum einen neuer Wohnraum und zum anderen die Voraussetzungen geschaffen, dass im Stadtteil durch die zukünftigen Eigentümer die bestehende Infrastruktur und die Versorgungseinrichtungen genutzt und somit der Stadtteil wirtschaftlich stabilisiert werden kann.

## IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

### Nachverdichtung

Für die ehemals mit einem Einzel-Wohngebäude bestandene und als Nutz- und Ziergarten genutzte Fläche wird eine ansprechende Wohnbebauung als sinnvolle Folgenutzung als Nachverdichtungsmaßnahme in einem offenen Blockinnenbereich angestrebt. Durch das geplante Vorhaben wird eine grundsätzlich bodenschützende Innenentwicklung verfolgt, anstatt einer wenig wünschenswerten Außenentwicklung Folge zu leisten. Die dadurch entstehenden günstigeren Anbindungen und kurzen Wege zum Stadtteil ermöglichen zudem, langfristig den Emissionsausstoß zu verringern und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Wie schon in Kapitel III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele beschrieben, besteht nachweislich im Stadtteil Frintrop ein Mangel an Wohnbaufläche und ein geringes Angebot im Einfamilienhaussegment. Diese Defizite ziehen starke Bevölkerungsverluste durch Abwanderung in die Umlandgemeinden nach sich. Zudem wird mit der geplanten Wohnbebauung ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur und des Stadtteilzentrums Frintrop geleistet.

Diesen Belangen wird durch die in Rede stehende Planung eines Wohnquartiers mit ca. 8 Wohneinheiten vorrangig entsprochen. Eine Festschreibung des Status Quo wird hingegen im Hinblick auf die o. g. Ziele nicht als optimale Folgenutzung gewertet.

Vor diesem Hintergrund sind die im räumlichen Zusammenhang als geringfügig anzusehenden Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser durch den höheren Versiegelungsgrad als nicht wesentlich anzusehen.

### Schallschutz

Beeinträchtigungen durch die verkehrlichen Immissionen der Frintroper Straße wurden im Rahmen eines Schallgutachtens nachgewiesen. Diese betreffen im Wesentlichen nur den straßenseitigen Bereich des Plangebietes, der heute bereits baulich genutzt wird. Von einem Verzicht auf die planerische Ausweisung von Wohnbauflächen wurde abgesehen, da mit Mitteln des passiven Schallschutzes und Abkehr schützenswerter Freiräume von der Frintroper Straße – auch im Zuge einer Neunutzung – grundsätzlich und hinreichend gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Insofern wurde auch von Vorkehrungen des aktiven Schallschutzes (Wand/Wall) abgesehen. Diese sind in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten und die grundstücksbezogene Einzelmaßnahme städtebaulich nicht darstellbar.

### Ortsbild

Der bislang im Plangebiet gültige Durchführungsplan Nr. 121 „Frintroper Straße – Teisselsberg – Höhenweg – Kühlstraße“ von 1956 setzt entlang der Frintroper Straße eine private Grünfläche fest.

Da der Bebauungsplan Nr. 5/09 Festsetzungen zur Sicherung des Gebäudebestands und ergänzender Stellplatzflächen trifft, kann das Ziel der privaten Grünfläche im Vorgartenbereich des Wohnhauses Frintroper Straße Nr. 530 nicht in Gänze aufrechterhalten bleiben und wird entsprechend zurückgestellt. Nur so ist eine sinn-

volle Grundstücksnutzung möglich. Allerdings soll dann die Straßenbegrünung entlang der Frintroper Straße eine höhere Bedeutung erhalten. Eine Erweiterung der Straßenbegrünung im Bereich von Haus Nr. 530 wäre aufgrund der Gehwegbreite denkbar und wünschenswert. Um die Möglichkeiten einer Erweiterung dieser Begrünung nicht einzuschränken, wird der Zufahrtsbereich zur Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ so beschränkt, dass eine Zufahrt nicht über die gesamte Breite möglich ist.

Mit den Festsetzungen lassen sich folgende Optionen für das Ortsbild wahren:

Die private Grünfläche dient ursprünglich der Belebung des Ortsbildes. Das Ortsbild wird heute jedoch im Wesentlichen durch die entlang der Frintroper Straße stehenden Straßenbäume beeinflusst. Die „Vorgartenbereiche“ haben demgegenüber eher untergeordnete Bedeutung, zumal innerhalb dieser Fläche zwischen Bebauung und Straße heute zahlreiche Hauszugänge und Stellplätze, versiegelte Vorplätze und direkt an die Straße gebaute Häuser liegen. Vor diesem Hintergrund kann auf die Beibehaltung der privaten Grünfläche verzichtet werden.

## **X. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/09 „Frintroper Straße, Klaumberghang, Teisselsberg“ auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbaufläche“ und regionalplanerisch „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Bezogen auf die vorgesehene Wohnnutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan folgt den Darstellungen des RFNP und gilt somit als aus diesem entwickelt.

## **XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Frintroper Straße Klaumberghang, Teisselsberg“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 121, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frintroper Straße, Klaumberghang, Teisselsberg“ betreffen.

## **XIII. Kosten und Finanzierung**

Die überplanten Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Neue öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht ausgewiesen.

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

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Thomas Franke  
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best  
Geschäftsbereichsvorstand