

Bebauungsplanentwurf Nr.15/08 „Garnbleiche/ Portendieckstraße“

Stadtbezirk: VI

Stadtteil: Schonnebeck

Begründung

vom 10.02.2011

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom
23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

| | |
|---|-----------|
| I. Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 5 |
| 1. Anlass der Planung | 5 |
| 2. Entwicklungsziele | 5 |
| III. Planverfahren | 6 |
| IV. Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) | 7 |
| 2. Bebauungspläne | 7 |
| 3. Landschaftsplan | 7 |
| V. Bestandsbeschreibung | 8 |
| 1. Städtebauliche Situation | 8 |
| 2. Verkehr | 8 |
| 3. Technische Infrastruktur | 8 |
| 4. Entwässerung | 8 |
| 5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz | 9 |
| 6. Boden und Wasser | 9 |
| 7. Klima und Lufthygiene | 10 |
| 8. Lärm | 10 |
| VI. Städtebauliches Konzept | 12 |
| 1. Projektbeschreibung | 12 |
| 2. Auswirkungen der Planung | 12 |
| 2.1 Städtebau | 12 |

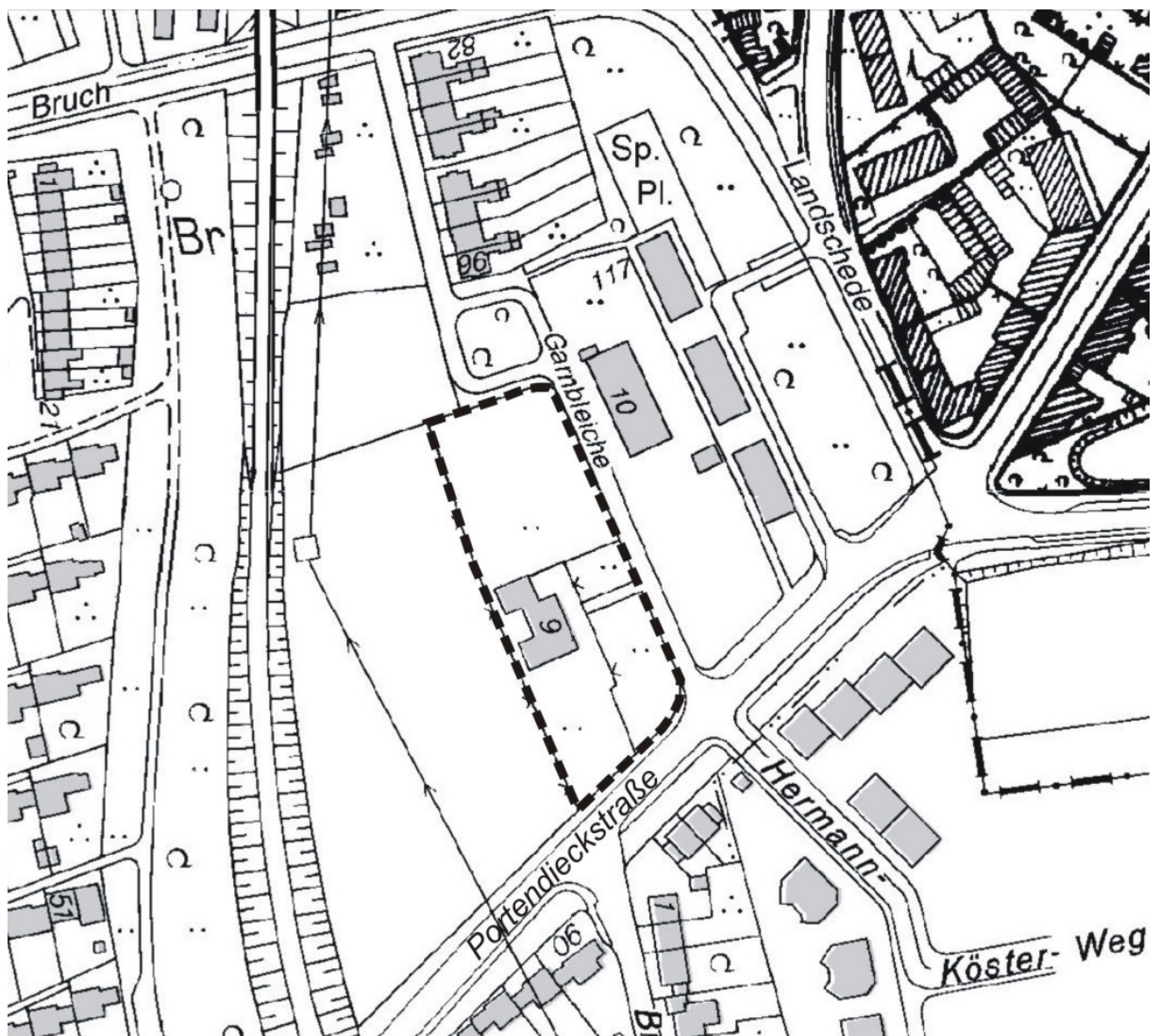
| | | |
|--------------|--|-----------|
| 2.2 | Verkehr | 12 |
| 2.3 | Umweltauswirkungen | 12 |
| VII. | Planinhalte | 14 |
| 1. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 1.2. | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 1.3. | Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden | 14 |
| 1.4. | Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze | 14 |
| 1.5. | Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung | 15 |
| 1.6. | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15 |
| 2. | Landesrechtliche Festsetzungen | 16 |
| 2.1 | Vorgärten | 16 |
| 2.2 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 16 |
| 3. | Hinweise | 17 |
| 3.1 | Relevante Unterlagen | 17 |
| 3.2 | Städtische Satzungen | 17 |
| 3.3 | Umgang mit Bodendenkmälern | 17 |
| 3.4 | Niederschlagswasser | 17 |
| 3.5 | Einleitung von Grundwasser | 17 |
| 3.6 | Altlastenverdachtsflächen | 17 |
| 3.7 | Umgang mit anfallendem Bodenaushub | 17 |
| 3.8 | Umgang mit dem Oberboden | 18 |
| 3.9 | Kampfmittel | 18 |
| VIII. | Städtebauliche Kenndaten | 19 |
| IX. | Bodenordnung | 19 |
| X. | Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) | 20 |
| XI. | Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen | 20 |
| XII. | Kosten und Finanzierung | 21 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,53 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Schonnebeck an der Stadtgrenze Gelsenkirchen.

Es wird begrenzt durch

- die Ackerfläche im Westen
- den Wendehammer der Straße „Garnbleiche“ im Norden
- die Straße „Garnbleiche“ im Osten,
- die Portendieckstraße im Süden.



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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Bei dem Planverfahren handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche. Das ehemalige Grundstück eines Kindergartens soll für eine Wohnbebauung genutzt werden. Da die bebaubare Grundstücksfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt und keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgetreten sind, kann der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da zukünftig kein weiterer Bedarf besteht, die Kindergartenfläche in dem Stadtteil vorzuhalten, kann die Fläche zur anderweitigen Nutzung freigegeben werden. Für die Wiedernutzbarmachung als Wohnbaufläche ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Kindergartengrundstücks als Wohnbaufläche schaffen.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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

Das Verfahren ist im übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen demnach unzweifelhaft vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Ortsabrundung zu den im B-Plan Nr. 10/ 85 geplanten Einfamilienhäusern östlich der Garnbleiche und einen Beitrag zur Innenentwicklung. Die maximal zulässige Grundfläche bleibt mit etwa 5.300 qm deutlich unter dem Schwellenwert.

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

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

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, sondern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i. Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Schließlich wird im beschleunigten Verfahren – wie im vereinfachten Verfahren – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Wie es das Gesetz verlangt, wurde im Amtsblatt der Stadt vom 26.09.2008 bekanntgemacht, dass die Stadt Essen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) führt zwei bislang getrennte Planungsebenen – die Regionalplanung (GEP) und die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinden – in einem integrierten Plan zusammen. Der RFNP übernimmt somit für das Plangebiet gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und die eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB. Der RFNP ersetzt die bisher geltenden Regionalpläne für das Plangebiet und baut auf ihren Grundideen und Leitkonzepten auf. Er enthält Festlegungen und Darstellungen lt. § 7 (2 – 4) ROG, § 13 LPlG und § 5 BauGB.

Der am 03.05.2010 in Kraft getretene Regionale Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet auf der Ebene des Regionalplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und auf der Ebene des gemeinsamen Flächennutzungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar.

2. Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht ein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 10/85 "Auf der Reihe/ Portendieckstraße", rechtsverbindlich seit dem 26.07.1986.

Er setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten und Hort“ fest.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen. Westlich an das Plangebiet grenzt der Landschaftsplan II, für den ein Aufstellungsbeschluss vorliegt.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das ca. 0,53 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Schonnebeck an der Stadtgrenze Gelsenkirchen.

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche eines ehemaligen Unterkunftsstandorts. Die Fläche wird z. Zt. nicht genutzt, das darauf liegende Gebäude wurde bereits abgerissen.

Entlang der Portendieckstraße und der Straße „Garnbleiche“ befinden sich zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach. Auf der Fläche östlich der Straße „Garnbleiche“ ist im Rahmen des bestehenden Planungsrechts eine Wohnbebauung aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geplant. Diese Fläche wurde bereits zum Verkauf ausgeschrieben. Das Verfahren konnte aber bisher nicht zum Abschluss gebracht werden.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 2 km Entfernung liegt südöstlich der Bahnhof Essen-Kray- Nord, von dem aus Regionalbahnen das Plangebiet mit der Essener Innenstadt und Gelsenkirchen sowie Bochum verbinden.

Eine Buslinie verbindet das Plangebiet über Frillendorf mit dem Stadtzentrum.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Neben ihrer erschließenden Funktion für das Plangebiet übernimmt die Portendieckstraße Verbindungsfunktionen für Verkehre nach Essen- Kray, Essen- Frillendorf, zum Zentrum sowie Gelsenkirchen- Zentrum.

Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Die Bundesautobahn A40 verläuft ca. 2 km südlich und ist über die Anschlussstelle Essen-Kray erreichbar.

Öffentliche Stellplätze sind in der Straße „Garnbleiche“ vorgesehen.

3. Technische Infrastruktur

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

4. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des genehmigten Generalentwässerungsplanes (GEP) Katernberg- Ost, Rechnetz 82.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über einen öffentlichen Mischwasserkanal in der „Garnbleiche“ und letztendlich über einen Vorfluter dem Pumpwerk Essen- Beisen zugeführt. Von dort gelangt es über Abwasseranlagen der Emschergenossenschaft in den Schwarzbach und zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Kläranlage Bottrop.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Eine innere Erschließung ist hier nicht angedacht, da die Einfamilienhäuser direkt an der Garnbleiche errichtet werden sollen.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist z.Zt eine Brachfläche, die einen Wechsel aus Gehölzbeständen und Wiese bietet. Zusätzlich stehen auf der Fläche durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume.

Westlich an den Planbereich grenzt eine Fläche an, die im GEP als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Regionaler Grünzug dargestellt ist. Auch im RFNP ist die westliche Fläche als Grünfläche sowie Regionaler Grünzug vorgesehen. Sie ist zudem Verbandsgrünfläche und es existiert für sie der Aufstellungsbeschluss für einen Landschaftsplan.

6. Boden und Wasser

Bergbau

Das genannte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein V“, über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktsfeld „Neu Essen“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Elimens“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Zollverein V“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Inhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Abbau von Steinkohle hat unterhalb der o. g. Planungsmaßnahme in tiefen Bereichen stattgefunden. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle in tiefen Bereichen innerhalb eines Zeitraumes von ca. fünf Jahren nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

Nach den vorliegenden Unterlagen fand im Bergwerksfeld „Neu Essen“ keine Gewinnung statt.

Boden

Der nördliche Teil des Plangebietes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Ordnungs-Nr. 6.733 erfasst.

Es handelt sich um eine geringmächtige Anschüttung „KITA Garnbleiche“.

Ein Bodengutachten des Chemischen und Geowissenschaftlichen Institutes der Stadt Essen aus 1995 zeigt, dass die Bodenkartierung eine anthropogene Aufschüttung von ca. 0,50 m bis 0,70 m Tiefe ergeben hat. Sie besteht aus Lößlehm mit geringen Bauschutt- (Ziegel, Mörtel) und koksartigen Aschebeimischungen; der lokal vorkommende Oberboden bis 0,10 m Tiefe ist humos. In einigen Teilbereichen wurden erhöhte Werte von Arsen (0,36mg/kg) und Benzo(a)pyren (4,8 mg/kg) in einer Tiefe von 0,10-0,50 m vorgefunden. Die festgestellten Schadstoffgehalte zeigen leichte Überschreitungen der Prüfwerte nach der BBodSchVO auf.

Akuter Handlungsbedarf bestand bisher nicht, da es sich um eine Brachfläche handelt. Bei künftigen Erdarbeiten auf dem Plangebiet ist jedoch eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich, um ggf. Verunreinigungen auszuräumen.

Eine Kennzeichnung im Planbereich ist nicht notwendig.

Unter „Hinweise“ ist die Fläche aufgeführt.

Wasser

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Aufgrund der Konsistenz des Oberbodens und der darunterliegenden Lößlehmschicht, ist eine Versickerung nicht möglich.

7. Klima und Lufthygiene

Lokalklimatische Ausprägung

Für den Planbereich ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen das Klimatop „Stadtrandklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp wird durch dichter stehende Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig.

In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung- Sanierungszone III“ zugeordnet. Die Sanierungszone III ist aus klimatischer Sicht nur als schwacher Lastraum zu bezeichnen, da die aufgelockerten Bebauungsstrukturen und die klimatische Ausgleichswirkung durch Grün-/ Freiflächen nur zu einer geringen bis mäßigen Änderung der Klimaelemente beitragen. Planerisches Handeln ist hier im Wesentlichen unter dem Gesichtspunkt der Optimierung der bestehenden günstigen Situation und als Planungsvorgabe zur Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

Als natürlicher Ungunsthfaktor ist die Lage des Verfahrensgebietes am südlichen Rand der Emscherniederung zu nennen. In dieser weiten Depression können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen in Verbindung mit Nebelbildung aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit der Gefahr von Schadstoffakkumulationen in den bodennahen Luftschichten bewirken.

Luftqualität

Das Plangebiet liegt außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität stehen somit zur nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der vom Kfz- Verkehr verursachten Luftbelastung durch Stickstoffoxide, Benzol und Ruß hat sich kein Straßenabschnitt im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nachbarschaft im Rahmen der vom KVR (jetzt RVR) 2003 abgeschlossenen Untersuchungen im Essener Stadtgebiet zur Durchführung/ Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der damals gültigen 23. BImSchG (trat am 13.07.04 außer Kraft) als kritisch belastet oder auffällig herausgestellt.

8. Lärm

Eine erhebliche Schallbelastung ausgehend von der Portendieckstraße liegt nicht vor.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Projektbeschreibung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern vor. Es sollen 12 Hauseinheiten entstehen.

Das Plangebiet soll von der Straße "Garnbleiche" erschlossen werden.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken jeweils mindestens zwei private Stellplätze (jeweils eine Garage und ein davor liegender Abstellplatz) möglich.

Im Baugebiet sind Wohnhäuser ausschließlich in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen ca. 315 qm und ca. 600 qm. Die Gärten sind nach Westen ausgerichtet.

Zur deutlichen Ausbildung der Grenze zwischen Siedlung und Freiraum und zur optisch ansprechenden Gestaltung des Siedlungsrandes wird entlang der westlichen Baugebietsgrenze eine Anpflanzung von ca. 7 m Breite festgesetzt.

2. Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebau

Das neue Planvorhaben stellt mit den im B-Plan Nr. 10/ 85 geplanten Einfamilienhäusern östlich der Garnbleiche eine sinnvolle städtebauliche Ortsabrundung und einen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die qualitätvolle Gestaltung des Baukörpers und der Freiflächen wird in der Summe aller Aspekte zu einer erheblichen Verbesserung der heutigen städtebaulichen Situation führen.

2.2 Verkehr

Die Straße „Garnbleiche“ hat die nötige Breite, um bei einem späteren Ausbau eine 5,70 m breite Mischverkehrsfläche zu erhalten. Darüber hinaus sind noch 4 öffentliche Stellplätze unterzubringen.

Da die Straße in einem schlechten baulichen Zustand ist, sollte sie per Bohrungen in den Untergrund auf ihre Tragfähigkeit untersucht werden.

2.3 Umweltauswirkungen

Lokalklima

Durch die geplante Wohnbebauung wird der Anteil an Freifläche reduziert und es geht damit Verdunstungsfläche verloren. Eine weitere Beeinträchtigung der zurzeit bestehenden günstigen lokalklimatischen Ausprägung wird aus der Erwärmung und Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der neuen Gebäude resultieren.

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Vorhabens im Zusammenhang mit den geplanten textlichen Festsetzungen z.B. zur Begrünung von Garagen- und Carportdächern oder zum Versiegelungsgrad der Vorgartenflächen ist lediglich eine zu vernachlässigende Modifizierung der lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Lufthygiene

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens im Kontext mit der umzusetzenden Energieeinsparverordnung, die darauf abzielt, Gebäude energetisch optimal zu realisieren, ist bei Realisierung des Vorhabens von einer mäßigen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse durch zusätzliche Individualverkehre und damit verbundene Abgasemissionen sowie aus der Beheizung der neuen Wohngebäude auszugehen.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung geringfügig beeinträchtigt.

Natur und Landschaft

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche hat bislang die Freiraumfunktion der westlich angrenzenden Grünflächen ergänzt und bot durch den Wechsel von Gehölzbeständen und Wiese einen abwechslungsreichen Lebens- und Erholungsraum. Zusätzlich stehen auf der Fläche durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Diese Strukturen werden durch die vorgesehene Bebauung beseitigt.

Die Orientierung der Grundstücke nach Westen sowie die größeren Hausgärten tragen zur Siedlungsrandbildung bei.

Zur deutlichen Ausbildung der Grenze zwischen Siedlung und Freiraum und zur optisch ansprechenden Gestaltung des Siedlungsrandes wird entlang der westlichen Baugebietsgrenze eine Anpflanzung vorgenommen. Innerhalb dieser Anpflanzung können Teile des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten bleiben. Zudem sieht der GEP 99 für Regionale Grünzüge, wie die westlich angrenzende Fläche, vor, dass sie „als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiraumsystems vor allem für die notwendige Ausgleichsfunktion der Verdichtungsgebiete gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen“ sind. Die Regionalen Grünzüge seien daher „ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln“, wobei Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, auszuschließen sind. Der städtebauliche Entwurf sowie die Festsetzungen einer Anpflanzungsfestsetzung tragen dazu bei, diesen Regionalen Grünzug entsprechend seiner Zweckbestimmung zu erhalten und beeinträchtigende Planungen und Maßnahmen auszuschließen.

Neben der Erfüllung grüngestalterischer Anforderungen kann die Anpflanzung auch einen teilweisen Funktionsausgleich für Gehölzverluste leisten.

Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG ist bei Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR)

Die generelle Zielsetzung besteht in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Doppelhäusern. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 12 Eigenheime entstehen.

Aufgrund der vorgesehenen und vorhandenen Bebauungsstruktur im Umfeld, die vorwiegend aus Wohngebäuden besteht, ist das Baugebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet (WR) zu betrachten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16- 21 BauNVO)

Für das reine Wohngebiet (WR) soll das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt werden. Da im Plangebiet die Grundstücksgrößen großzügig gewählt sind, kann mit den oben festgesetzten Maßen eine ausreichende und zeitgemäße Grundstücksausnutzung gewährleistet werden und die angestrebte Neubebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption umgesetzt werden.

1.3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Über eine textliche Festsetzung soll gesichert werden, dass im Plangebiet je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Zusätzlich soll aber ermöglicht werden, dass Kinder oder Eltern der Hausbesitzer in einer eigenen Wohneinheit im Gebäude untergebracht werden können. Im Hinblick auf die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude verträglich.

Im Planbereich stehen ausreichende Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen zur Verfügung, so dass negative Auswirkungen auf die Stellplatzsituation durch einen untergeordneten Anteil an zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu erwarten sind. Auch das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen wird durch eventuelle Zweitwohnungen in den Gebäuden nur unwesentlich erhöht.

1.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sollten Stellplätze, Carports, Ga-

ragen und Nebenanlagen für die Neubebauung ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen angeordnet werden.

„Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.“

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig“

Je Hauseinheit können mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten für PKW auf den Baugrundstücken zur Verfügung gestellt werden.

1.5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung

(§9 (1) Nr.25a BauGB)

Begrünung von Garagen- und Carportdächern

Die Begrünung von Garagen- und Carportdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt.

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

1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 (1) Nr.20 BauGB)

Heckenpflanzung im Übergang der Landschaft zur Siedlung

Die Hecke als Struktur, die in ähnlicher Art auch mitten in der Landschaft vorkommt, hat hier im Übergang der Landschaft zur Siedlung insbesondere die Aufgabe, das Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen teilweise zu schützen. Außerdem soll sie verhindern, dass die Landschaft nach und nach als Garten in Anspruch genommen wird. Sie bietet ferner anpassungsfähigen Arten, die auch in der Landschaft vorkommen, einen Teillebensraum.

Die Pflanzung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation ist hier erforderlich, weil für die angrenzende Fläche die Aufstellung eines Landschaftsplanes vorgesehen ist und so die Schutzwürdigkeit dieser Fläche bewahrt wird.

Da die Bedeutung der Anpflanzung als Lebensraum (z.B. für Kaninchen, Hasen, Rehe) durch eine Einzäunung der einzelnen Parzellen und damit fehlender Querbarkeit vermindert würde, sind diese innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

„In den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine mindestens 4 m breite, freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro 200 m² ein Baum ausschließlich 2. Ordnung, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens der Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen; zur Pflege können 50 % der Sträucher alle 10 Jahre, die übrigen 50 % jeweils 3 Jahre später auf den Stock gesetzt werden. Baum- und Strauch-

arten der potenziellen natürlichen Vegetation können der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen entnommen werden.

Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich.

Zäune und sonstige Einfriedungen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.“

2. Landesrechtliche Festsetzungen

(§9 (4) BauGB)

Gestalterische Festsetzungen nach BauONRW (§ 86 BauONRW)

2.1 Vorgärten

(§86 (1) Nr.4 BauO NRW)²

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

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§86 (1) Nr.1 BauO NRW)

Um für die Einfamilienhausbebauung ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW besondere Gestaltungsregeln vor.

„Bauliche zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen

- Dachform,
- Art und Farbgebung der Dachdeckung
- Dachneigung
- Oberflächenstruktur
- Farbgebung der Außenwände

auszuführen.

Damit sich die geplante Bebauung auch in das Gesamtkonzept des angrenzenden Bebauungsplanes Nr.10/85 „Auf der Reihe / Portendieckstraße“ einfügt, wird die Firstrichtung und die Dachform (Satteldach) festgesetzt. Dabei sind die Satteldächer nur symmetrisch und gleichhüftig zulässig.

Die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Aus-

² ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks



wirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die späteren Eigentümer nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

3. Hinweise

3.1 Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

3.2 Städtische Satzungen

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

3.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) anzuzeigen.

3.4 Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen (ggf. Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

3.5 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.

3.6 Altlastenverdachtsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellte Fläche ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altstandorte der Stadt Essen unter der Ordnungsnummer 6.733 „geringmächtige Anschüttung KITA Garnbleiche“ erfasst.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

3.7 Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z. B. Verfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, die Abteilungen Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde, unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/- sanierung sind mit den genannten Behörden abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

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

3.8 Umgang mit dem Oberboden

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

3.9 Kampfmittel

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

VIII. Städtebauliche Kenndaten

| | ha | % |
|-------------------------|------|-----|
| Verfahrensgebiet | 0,53 | 100 |
| Wohnen | 0,44 | 83 |
| Fläche für Pflanzgebote | 0,09 | 17 |

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

X. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

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

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15/08 „Garnbleiche/ Portendieckstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/85 „Auf der Reihe/ Portendieckstraße“ aufgehoben soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Garnbleiche/ Portendieckstraße“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird das Grundstück nach aktueller Rechtslage ausgeschrieben.

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

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

T. Franke
(Amtsleiter)

H. J. Best
(Geschäftsbereichsvorstand)