

Bebauungsplan Nr. 3/11 „Herthastraße/Gummertstraße“

Stadtbezirk: II
Stadtteil: Rüttenscheid

Begründung*

vom: 13.09.2017

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 12.05.2017 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
V.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Historie / Städtebauliche Situation	9
2.	Verkehr	10
3.	Technische Infrastruktur	10
4.	Entwässerung	10
5.	Soziale Infrastruktur	10
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	10
7.	Boden und Wasser	11
8.	Klima und Lufthygiene	11
9.	Bergbau	11
10.	Kampfmittel	11
11.	Altlasten	11
12.	Immissionen	12
	Lärm	12
VI.	Städtebauliches Konzept	13
1.	Einleitung	13
2.	Variantenuntersuchung	13
3.	Entwurfsbeschreibung	13

4.	Auswirkungen der Planung	14
4.1.	Städtebau	14
4.2.	Verkehr	14
4.3.	Lärm	15
4.4.	Artenschutz und Ökologie	15
4.5.	Fazit	15
VII.	Planinhalt	17
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	17
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	17
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	17
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
1.4.	Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	19
1.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	20
1.6.	Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	20
1.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	21
1.8.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	21
1.9.	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
1.10.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)	24
	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)	24
3.	Hinweise	25
3.1.	Relevante Unterlagen	25
3.2.	Gutachten	25
3.3.	Städtebauliche Verträge	25
3.4.	Artenschutz	26
3.5.	Baumschutz	26
3.6.	Spielplatz	26
3.7.	Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub	26
3.8.	Kampfmittel	26
3.9.	Umgang mit Bodendenkmälern	26
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	27
IX.	Umweltauswirkungen	28
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	28
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft	
	(einschl. Artenschutz)	29
3.	Schutzgut Boden	29
4.	Schutzgut Klima / Luft	30
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	31
XI.	Bodenordnung	34

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	35
XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	36
XIV. Kosten und Finanzierung	37

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,10 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Wittekindstraße am östlichen Siedlungsrand des dicht bebauten Stadtteiles Rüttenscheid (Stadtbezirk II) in unmittelbarer Nachbarschaft zu den ausgedehnten Flächen des Alfried-Krupp-Krankenhauses und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Herthastraße,
- im Osten durch das begrünte ehem. Anschlussgleis der Zeche Langenbrahm an den ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid,
- im Süden durch die Gummertstraße und
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Herthastraße 26-30, Ursulastraße 11-27 sowie Gummertstraße 23-29 .

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

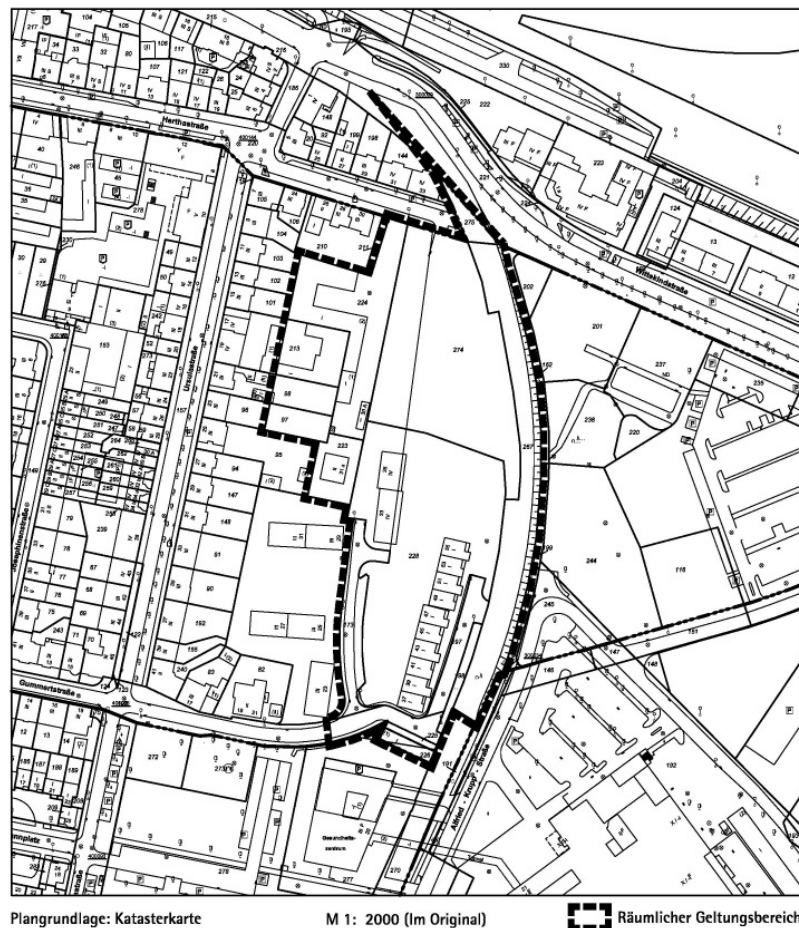


Abb. 1

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Gemäß Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ der InWIS Forschung & Beratung Bochum vom Juni 2013 konzentriert sich die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau überwiegend auf urbane Standorte mit Anbindung an vorhandene Infrastrukturen. Neben dem Innenstadtbereich zählen hierzu auch weitere gefragte Standorte, wie z.B. Rüttenscheid. Die Analyse aktueller Neubauvorhaben sowie die Expertengespräche haben aufgezeigt, dass innenstadtnahe Wohnstandorte stärker an Bedeutung zunehmen und auf eine spürbare Nachfrage treffen. Für den Stadtteil Rüttenscheid werden sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Mietwohnungen die stadtweit höchsten Nachfragewerte bei – im Vergleich zu den Toplagen – moderaten Preisen festgestellt.

Um der (Über-)Alterung des Wohnungsbestandes zu begegnen empfiehlt die Studie in innenstadtnahen Bezirken neben Neubau in Baulücken den Bestandsumbau und Nachverdichtung.

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Stadt bereits vorhanden sind. Die integrierte Lage des Plangebietes und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet im Innenbereich.

Nach Aufgabe des im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebes wird eine den Standortqualitäten angemessene Folgenutzung angestrebt. Im Zusammenhang mit dieser Umnutzung der Gewerbebrache bietet sich die Einbeziehung der westlich benachbarten, untergenutzten Kleingewerbefläche an sowie eine Neuordnung der ebenfalls untergenutzten Wohnbauflächen im südlich anschließenden Bereich.

Verbindliche Bauleitplanung besteht für diesen Bereich nicht, daher ist zur Realisierung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderne Wohnbebauung im Anschluss an die südlich vorhandene "Altenhof"-Bebauung (Stadt Park Leben) an der Ursulastraße/ Manfredstraße schaffen.

Die geplante Bebauung ergänzt die klassische, gewachsene Blockrandbebauung Rüttenscheids und schafft somit gegenüber der Bestandsbebauung ein Vielfaches an dringend benötigtem Wohnraum. Mit Umsetzung dieser Planung bietet sich die Möglichkeit, die grundsätzlich vorhandenen Bedarfe zu decken sowie den Stadtteil Rüttenscheid als beliebten Wohnstandort weiter auszubauen.

Das Planvorhaben setzt die Wohnbebauung der südlich anschließenden Altenhof-Siedlung (Stadt Park Leben) fort und nimmt dabei deren Struktur und Formensprache auf. In einer Reihung von IV-geschossigen Stadtvillen zur Aufnahme von attraktivem Geschosswohnungsbau lockert die angedachte Bebauung die klassische, gewachsene Blockrandbebauung Rüttenscheids auf und schafft so einen aufgelockerten Siedlungsrand und einen fließenden Übergang zu den östlich anschließenden Freiflächen vor dem Alfried-Krupp-Krankenhaus. Das begrünte ehem. Anschlussgleis der Zeche Langenbrahm soll dabei erhalten bleiben und der Bebauung sowie der notwendigen Erschließung als „grünes Rückgrat“ dienen.

III. Planverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist Bestandteil des urbanen Stadtteiles Rüttenscheid und befindet sich damit innerhalb des Siedlungsgebietes, vergleichbar mit einem im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i.S.d. § 34 BauGB. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung soll zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung einer ehemals gewerblich genutzten Teilfläche sowie eine dem Umfeld angemessene Nachverdichtung ermöglicht, sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20000 qm.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

2. Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde bisher – mit Ausnahme einer Teilfläche der Gummertstraße im südlichen Bereich des Plangebietes, für die der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2/96 „Ursulastraße/Manfredstraße (Altenhof)“ ebenfalls Straßenverkehrsfläche festsetzt - keine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt.

V. Bestandsbeschreibung

1. Historie / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des dicht bebauten Stadtteiles Rüttenscheid, der Bestandteil des innenstadtnahen, verdichteten Siedlungsringes ist und räumlich-funktional eine Ergänzung der nördlich anschließenden Essener Innenstadt darstellt.

Der Stadtteil Rüttenscheid, bereits im Jahr 1905 als einer der ersten Stadtteile eingemeindet, erstreckt sich über eine Fläche von 4,53 km² und zählt rd. 28.727 Einwohner (Stand Dez. 2016). Rüttenscheid weist mit rd. 80 % eine hohe Besiedlungsdichte (Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche) und mit ca. 62 Einwohnern/ha eine für den innerstädtischen Bereich noch gemäßigte Einwohnerdichte auf (zum Vergleich: Frohnhausen 84 %, 86 EW/ha; Holsterhausen 93 %, 84 EW/ha).

Rüttenscheid zeichnet sich durch Urbanität und Vielfältigkeit auf einem qualitätvollen Niveau aus und stellt einen stark frequentierten Stadtteil dar. Als hier ansässige zentrale Einrichtungen sind u.a. die Messe Essen, das Justizviertel sowie Polizeipräsidentium, das Alfried-Krupp-Krankenhaus und der GRUGA-Park zu nennen. Die Rüttenscheider Straße - gemäß Masterplan Einzelhandel mit ihren Versorgungszentren Rüttenscheid als B-Zentrum und Rüttenscheid-Süd als D-Zentrum definiert - ist mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben vom Plangebiet fußläufig in 5 Minuten zu erreichen.

Darüber hinaus stellt Rüttenscheid seit jeher einen beliebten Wohnstandort dar. Ursprünglich vornehmlich der bürgerlichen Gesellschaft vorbehalten hat sich der Stadtteil nach dem 2. Weltkrieg zu einem lebendigen, auch gesellschaftlich vielschichtigen Quartier entwickelt. Große Teile des Wohngebäudebestandes wurden nach Kriegszerstörungen wieder aufgebaut, so dass sich Rüttenscheid durch einen hohen Anteil an Altbausubstanz (gründerzeitliche Bebauung bis frühe 1930er-Jahre) auszeichnet. Daneben wurden viele Gebäude in den 1950er- und 60er-Jahren auf dem historisch gewachsenen Stadtgrundriss ersatzweise errichtet. Die Bebauungsstruktur ist durch eine meist III-V-geschossige Blockrandbebauung geprägt.

Die Eigentumsstruktur des Wohnungsbestandes stellt sich unterschiedlich dar: neben Mietwohnungen, die sich sowohl in privatem als auch im Eigentum großer Wohnungsgesellschaften befinden, ist ein hoher Anteil an selbstgenutzten Wohnungseigentum vertreten. Die Wohnungsnachfrage in Rüttenscheid übersteigt seit Jahren das vorhandene Angebot, entsprechende Studien empfehlen gerade für den Stadtteil Rüttenscheid Neubau und Nachverdichtung oder Umbau im Bestand zu Gunsten moderner Stadtwohnungen.

Die zur Verfügung stehenden Flächen des Plangebietes sind Bestandteil eines klassischen, durch Straßen begrenzten Baublockes, der die für den Stadtteil Rüttenscheid typische Bauweise darstellt (s.o.). Durch seine Lage am östlichen Siedlungsrand des Stadtteiles wurde dieser Baublock in der Vergangenheit jedoch nicht vollständig geschlossen, die verbleibenden Flächen wurden während der kriegsbedingten Wiederaufbaujahre in der für diese Phase charakteristischen Zeilenbauweise lediglich zum Teil bebaut. Die den Baublock begrenzende Ursulastraße wird vornehmlich durch Geschosswohnungsbau der 1920er- und 30er-Jahre geprägt. Die Geschossigkeit beträgt, von vereinzelt Ausnahmen abgesehen, III Vollgeschosse.

Richtung Osten wird das Plangebiet durch den begrünten ehemaligen Bahnkörper der von der Zeche Langenbrahm zum Güterbahnhof Rüttenscheid führenden Zechenbahnstrecke begrenzt, daran anschließend befinden sich die weitläufigen und begrünten Parkplatzebenen des Alfred-Krupp-Krankenhauses sowie weitere Freiflächen. Der für diese Flächen

rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6/82 „Wohnbebauung Krupp Krankenanstalten“ setzt dort Allgemeines und reines Wohngebiet fest.

Südlich des Plangebietes entstand auf einer ehemals brachliegenden Fläche der historischen, nur noch fragmentarisch vorhandenen „Altenhof-Siedlung“ in der jüngeren Vergangenheit ein Gesundheitszentrum in Solitärbauweise, eine Nutzung, die dem östlich anschließenden Alfried-Krupp-Krankenhaus angegliedert ist.

Auf dem Areal der historischen „Altenhof-Siedlung“ befindet sich südlich des o.g. Gesundheitszentrums die moderne und qualitätsvolle Siedlung „Stadt-Park-Leben“, für die in den 1990er-Jahren ein eingeschränkter Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt wurde. Das städtebauliche Konzept formt den seinerzeit undefinierten Siedlungsrand mittels einer Raumkante entlang der ehem. Zechenbahntrasse sowie der Alfried-Krupp-Straße und schafft der Bebauung unter dem Motto „Wohnen im Park“ ein eigenes Quartier. Die würfelartigen Punkthäuser stellen dabei moderne Stadtvillen im Geschosswohnungsbau dar. Dieses städtebauliche Konzept soll mit dem hier umzusetzenden Bebauungsplanentwurf seine Fortsetzung finden und sich dabei an Struktur und Formensprache dieser Bestandsbebauung orientieren.

2. Verkehr

Das Grundstück ist sowohl durch den ÖPNV als auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen.

Haltestellen von Bus- und U-Bahnlinien sind in ca. 300 m fußläufig erreichbar, damit ist in wenigen Minuten der Essener Hauptbahnhof und der Anschluss an sämtliche Nah-, Regional- und Fernverbindungen gewährleistet.

Über die ca. 400 m entfernte Alfredstraße (B 224, Bestandteil des innerstädtischen Hauptstraßennetzes) sind die Autobahnen BAB 40 und 52 in wenigen Minuten erreichbar.

Ein ausreichendes Parkraumangebot im öffentlichen Straßenraum steht auf Grund der baulichen Dichte nicht zur Verfügung.

3. Technische Infrastruktur

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

4. Entwässerung

Die entwässerungstechnische Erschließung ist nach dem Ausbau des Abwasserkanals Q_{max} -Sammler St. Annental/Rellinghauser Mühlenbach (Fertigstellung voraussichtlich Dezember 2017) gesichert. Der Anschluss zusätzlicher Flächen ist dann zulässig.

5. Soziale Infrastruktur

Nahezu alle Einrichtungen (KiTas, Schulen, Spiel und Sport, Seniorenbegegnungsstätte, ambulante Pflege) sind im Umfeld vorhanden.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet wird in östlicher Richtung durch einen dicht begrünten ehem. Zechenbahndamm begrenzt, daran anschließend befinden sich die großzügigen Freiflächen des Alfried-Krupp-Krankenhauses. Über einen Fuß- und Radweg sowie die nicht öffentlich gewidmete Privatstraße „Alfried-Krupp-Straße“ ist der südlich der BAB 52 vorhandene Stadtwald mit seinen ausgedehnten Waldflächen gut zu erreichen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich fußläufig erreichbar im Wesentlichen an der Veronikastraße ein Sportplatz und an der Manfredstraße ein Kinderspielplatz des Typs A.

Des Weiteren sind im Bereich Rüttenscheid als attraktive Grün- und Freiflächen in rd. 700 m Entfernung der GRUGA-Park mit seinem vielfältigen Angebot sowie ebenfalls in rd. 700 m Entfernung der Krupp'sche Waldpark zu nennen.

Bei den Freiflächen des eigentlichen Plangebietes handelt es sich einerseits um die Abstandsgrünflächen der Wohnbebauung, in der sich einige freistehende Einzelbäume (Birke, Trauerweide) befinden und andererseits um eine große gehölzfreie Brachfläche, auf der bis vor wenigen Jahren eine flächendeckende gewerbliche Nutzung stattfand.

Gemäß der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung sind auf der Vorhabenfläche keine Hinweise auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten oder Amphibien zu finden bzw. die Struktur der Fläche schließt ein Vorkommen ohnehin aus. Im Hinblick auf ein Vorkommen von schützenswerten Fledermäusen liegen zwar keine Hinweise auf Ausschlusskriterien für die Realisierung der Planung vor, die im Zuge der vollständigen Umsetzung der Planung notwendig werdenden Rückbaumaßnahmen sämtlicher Bestandsgebäude bedürfen jedoch einer erneuten zeitnahen Prüfung im Vorfeld der Abrissgenehmigung sowie gegebenenfalls weiterer Maßnahmen. Bei Rodungsarbeiten sind die einschlägigen Schutzzeiten hinsichtlich häufig vorkommender Vogelarten einzuhalten.

Generell gilt, dass die (wenigen) im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit die theoretisch damit verbundenen Aufenthaltsräume planungsrelevanter Arten im direkten Umfeld und damit im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen, ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Beachtung der Hinweise auf ergänzende Untersuchungen nicht vor.

7. Boden und Wasser

Naturnahe Böden sind aufgrund der intensiven baulichen Nutzung der vergangenen Jahrzehnte nicht vorhanden.

Der Grundwasserspiegel befindet sich ca. 4 – 5 m unterhalb der Geländeoberfläche. Über die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser hinausgehende wasserrechtliche Belange liegen nicht vor.

8. Klima und Lufthygiene

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Kfz-bedingte Luftschadstoffe sind unauffällig.

9. Bergbau

Das Plangebiet liegt außerhalb ehem. bergbaulicher Einwirkungsbereiche.

10. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Bei Baumaßnahmen mit Erdeingriffen ist mit Kampfmitteln zu rechnen.

11. Altlasten

Der als Altlastenverdachtsfläche Nr. 10/3.15 „Anschlussgleis Zeche Langenbrahm“ gekennzeichnete Grünzug östlich des Plangebietes ist im Jahr 1994 im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 2/96 „Ursulastraße/Manfredstraße (Altenhof)“ gutachterlich untersucht worden. Es handelt sich um ein ehem. Anschlussgleis der Zeche Langenbrahm an den Güterbahnhof Rüttenscheid, die vorgefundenen Werte stellen kein Gefährdungspotenzial dar. Weiterer akuter Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 1.1024 „Baustoffhandel mit Betriebstankstelle“ wurde 2011 gutachterlich untersucht. Der mit vereinzelt Kohlenwasserstoffen und

Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen belastete Boden wurde im Zusammenhang mit dem 2011 erfolgten Rückbau der Betriebsanlagen saniert. Für die geplante Wohnnutzung besteht kein konkretes Gefährdungspotential, aufgrund bisher unbekannter kleinräumiger Verunreinigungen ist bei künftigen Erdarbeiten mit Auflagen bzgl. der Altlastenproblematik zu rechnen.

Gleiches gilt für die im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummer 10/2.12 erfasste Anschüttung an der Gummertstraße. Möglichen (Rest-) Bodenbelastungen ist im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

12. Immissionen

Lärm

Im Rahmen eines Gutachtens (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Herthastraße/Gummertstraße“ in Essen-Rüttenscheid, PEUTZ Consult GmbH, März 2017) wurden die Lärmimmissionen durch Straßenverkehr und gewerbliche Anlagen für das Plangebiet ermittelt. Der Verkehrslärm der Wittekindstraße und der Bundesautobahn A 52 führen zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung.

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

Die Anlagengeräusche der im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Anlagen überschreiten nicht die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte.

Weitere Geräuschquellen stellen die beiden Mitarbeiterparkplätze des Alfred-Krupp-Krankenhauses östlich des Plangebiets dar. Die hierzu durchgeführten Immissionsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass lediglich während der Nachtstunden geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete in der Nacht erreicht werden. Aufgrund der bestehenden Gemengelage besteht gemäß Ziffer 6.7 der TA Lärm die Möglichkeit, geeignete Zwischenwerte zwischen den in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerten eines reinen (35 dB(A)) und eines allgemeinen (40 dB(A)) Wohngebietes zu bilden (siehe hierzu auch Pkt. XI.1.). Dies erscheint hier sachgerecht. Der angestrebte Zwischenwert von 37 dB(A) wird dann eingehalten.

Es kann demnach im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Einleitung

Auf dem südlich anschließenden Areal der historischen „Altenhof-Siedlung“ befindet sich die moderne und qualitätsvolle Siedlung „Stadt-Park-Leben, für die in den 1990er-Jahren ein eingeschränkter Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt wurde. Das städtebauliche Konzept formte den seinerzeit undefinierten Siedlungsrand in Form einer Raumkante entlang der ehem. Zechenbahntrasse sowie der Alfried-Krupp-Straße und schafft der künftigen Bebauung unter dem Motto „Wohnen im Park“ ein eigenes Quartier. Die würfelförmigen Punkthäuser stellen dabei moderne Stadtvillen im Geschosswohnungsbau dar.

Dieses städtebauliche Konzept soll mit dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurf für das nördlich angrenzende, aktuelle Plangebiet seine Fortsetzung finden und sich dabei an Struktur und Formsprache dieser Bestandsbebauung orientieren.

2. Variantenuntersuchung

Um für das Plangebiet ein optimales Ergebnis aus städtebaulicher, architektonischer und wirtschaftlicher Sicht zu erzielen, wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Auslober waren zwei der ehemaligen Grundstückseigentümer in Kooperation. In der Zwischenzeit haben diese zwei Grundstückseigentümer ihre Grundstücke an einen neuen Eigentümer veräußert.

Es handelte sich um ein einstufiges Verfahren mit insgesamt sieben geladenen Architekturbüros. Für die Teilnehmer wurden Rahmenbedingungen formuliert, die u.a. Aussagen zur städtebaulichen Situation und den Zielen der Planung enthielten. Im Folgenden wird lediglich auf den vom Preisgericht ausgewählten und dem künftigen Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwurf näher eingegangen.

3. Entwurfsbeschreibung

Auszug aus dem Protokoll zur Jurysitzung:

„Die Bebauung führt die Blockrandbebauung der Ursulastraße in klarer städtebaulicher Struktur parallel zum Bahndamm sinnvoll fort und berücksichtigt dabei die Durchlässigkeit zum östlich angrenzenden Grün. Damit nimmt sie die wesentlichen Potenziale des Bebauungsareals auf und partizipiert in hervorragender Weise am parkähnlichen Grün der Kruppstiftung im Osten. Die daraus entwickelten Grundrisse werden aus diesem Konzept konsequent abgeleitet. Die Wohnungen orientieren sich alle nach Osten und Westen und ermöglichen so ein sinnvolles „Durchwohnen“.

Auch die Erschließungseinheiten werden nicht wie üblich als normale Treppenhäuser angeboten, sondern bilden gläserne Fugen zwischen den Gebäudeteilen und erreichen somit ein hohes Qualitätsniveau. Sie führen mit ihren Ausblicken nach Osten und Westen die öffentliche Erschließung im privaten Bereich fort. Darüber hinaus entstehen damit Wohnungen, die sich über die gesamte Grundfläche der Baukörper optimal nach Osten und Westen öffnen können und deren Grundrisse aufgrund der „Schottenkonstruktion“ variabel und flexibel gestaltbar sind.

Die Erschließung und Anordnung der unterirdischen Stellplatzflächen entspricht der hohen Qualität der Arbeit, ebenso die äußere Erschließung über die beiden Stichstraßen von Norden und Süden, die in einem gemeinsamen kleinen Quartiersplatz münden, ohne störende Durchgangsverkehre zu ermöglichen.

Letztlich gelingt mit der städtebaulichen Anlage auch eine direkte und eindeutige Zuordnung der Grünflächen zu Wohnungen bzw. Gebäuden.“

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Städtebau

Die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende geplante Wohnnutzung ist am vorliegenden innerstädtischen Standort mit seiner vorhandenen Infrastruktur hervorragend geeignet. Die Planung fügt sich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein, negative Auswirkungen für den städtebaulichen Zusammenhang sind daher nicht zu erwarten. Der Anteil bebauter und damit versiegelter Flächen wird im südlichen Bereich zwar zunehmen, im nördlichen Bereich jedoch gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung deutlich weniger werden. Kleinklimatische Verbesserungen sind die Folge. Das derzeitige städtebaulich unbefriedigende Erscheinungsbild wird im nördlichen Bereich ebenfalls erheblich aufgewertet.

Anzumerken ist jedoch, dass im südlichen Bereich 10 eingeschossige Einfamilienhäuser (davon 8 vermietet) überplant werden und mit Realisierung der Planung rückgebaut werden. Der Grundstückseigentümer ist nach eigenen Angaben mit den Bestandsmietern im Gespräch über eine einvernehmliche und sozialverträgliche Lösung, um für alle Betroffenen adäquaten Ersatzwohnraum zu finden. Konkrete vertragliche Regelungen zwischen Mietern und Grundstückseigentümer sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

4.2. Verkehr

Zahlreiche Straßen des Stadtteils Rüttenscheid weisen bereits heute eine hohe Verkehrsbelastung auf. Weitere Wohnbebauung erzeugt zusätzlichen Verkehr. Der mögliche Umfang ließ künftige Engpässe des Verkehrssystems an einzelnen Stellen erwarten. Die Stadt beauftragte daher einen Fachgutachter mit der Aufgabe, die zusätzlichen Verkehre zu ermitteln und durch eine Verkehrssimulation die künftige Situation zu prognostizieren (Verkehrsuntersuchung Rüttenscheid).

Das Gutachten simuliert das heutige Verkehrsgeschehen und vergleicht dies mit den zu erwartenden Verkehren, die durch eine Bebauung der potentiellen Bauflächen hinzukommen. Das zusätzliche erzeugte Verkehrsaufkommen der geplanten Wohnbebauung wird maßgeblich von der Anzahl der Wohneinheiten und/oder der Bruttogeschosßfläche (BGF) bestimmt.

Auf dem rund 2,1 ha großen Plangebiet sollen, wie bereits in der o.g. Rahmenuntersuchung Essen-Rüttenscheid angesetzt, insgesamt ca. 120 Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus sind die Anzahl der Bewohner, die Anzahl der Wege, der MIV-Anteil und der Pkw-Besetzungsgrad wichtige Mobilitätskennwerte für die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Neben den aus der o.g. Rahmenuntersuchung Essen-Rüttenscheid übernommenen Grundlagen liegen Werte und Parameter aus der aktuellen Fachliteratur und Werte aus weiteren Angaben der Stadt Essen zu Grunde. Mit diesen Daten wurde ein weiteres, spezifisch für den vorliegenden Bebauungsplan erarbeitetes Verkehrsgutachten, das die Erschließung des Planvorhabens und die Leistungsfähigkeit des umliegenden Hauptverkehrsstraßennetzes nachweisen soll, erstellt.

Die tageszeitliche Verteilung des ermittelten Verkehrsaufkommens erfolgt auf Basis einer Überlagerung von nutzungsspezifischen Ganglinien der Bewohner, Besucher, und dem Wirtschaftsverkehr. Die vormittägliche Spitzenstunde liegt mit 33 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 6 Kfz-Fahrten im Zielverkehr zwischen 7:00 Uhr und 8:00 Uhr. Die nachmittägliche Spitzenstunde liegt mit 18 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 33 Kfz-Fahrten im Zielverkehr zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr.

Diese Mehrbelastungen in der Herthastraße und Gummertstraße sowie in der Ursulastraße sind gemäß Verkehrsuntersuchung jedoch als gering anzusehen und führen zusammen mit der Vorbelastung zu keinen verkehrlichen Problemen.

4.3. Lärm

Aufgrund der vorhandenen, das Plangebiet tangierenden Schallquellen (BAB 52, Wittekindstraße, Krankenhaus-Parkplatz, technische Einrichtung Gesundheitszentrum) ist mit entsprechenden Immissionen zu rechnen, die wie die durch das Planvorhaben zu erwartenden Emissionen gutachterlich untersucht wurden.

Das Gutachten zeigt, dass durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet überschritten werden. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen im nördlichen Bereich des Plangebiets Richtung Wittekindstraße vor. Hier betragen die Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) tags. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) um bis zu 9 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 53 dB(A). Damit wird der schall-technische Orientierungswert der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 40 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Maßgebliche Gewerbelärmquellen stellen insbesondere aufgrund der geringen Entfernung die beiden Mitarbeiterparkplätze des Alfred-Krupp-Krankenhauses östlich des Plangebiets dar. Die Schallemissionen von Parkplätzen werden gemäß Parkplatzlärmstudie ermittelt. Gemäß Ziffer 6.7 der TA Lärm besteht im Fall einer Gemengelage die Möglichkeit, geeignete Zwischenwerte der in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte zu bilden. Eine Gemengelage liegt vor, wenn gewerblich oder industriell genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen. Im vorliegenden Fall ist eine solche Situation gegeben. Es erscheint daher sachgerecht, für die geplante Nutzung als reines Wohngebiet (WR) einen Zwischenwert zwischen den Immissionsrichtwerten eines allgemeinen und eines reinen Wohngebiets zu bilden (siehe hierzu auch Pkt. XI.1.). Aus den genannten Gründen werden im vorliegenden Fall zur Beurteilung des Anlagenlärms Zwischenwerte von 52 / 37 dB(A) am Tag / in der Nacht herangezogen. Hinsichtlich der kurzzeitigen Geräuschspitzen werden in gleichem Maße Zwischenwerte gebildet. Somit ergeben sich zu berücksichtigende Werte von 82 / 57 dB(A) am Tag / in der Nacht. Die Immissionsberechnungen zeigen, dass für den Tagzeitraum maximale Beurteilungspegel von 44 dB(A) auftreten. Damit wird im Tagzeitraum sowohl der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete von 50 dB(A) als auch der angestrebte Zwischenwert von 52 dB(A) eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich maximale Beurteilungspegel von 37 dB(A). Somit werden an drei der berücksichtigten Immissionsorte die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 35 dB(A) in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der angestrebte Zwischenwert von 37 dB(A) wird jedoch eingehalten.

4.4. Artenschutz und Ökologie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die §§ 44 und 45 zu beachten. Zur Untersuchung potentieller Beeinträchtigungen wild lebender Tierarten wurde eine gutachterliche Artenschutzprüfung / Stufe 1 durchgeführt. Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist nicht zu erkennen, ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt (bei Beachtung der Hinweise auf ergänzende Untersuchungen) nicht vor.

Im südlichen Bereich des Plangebietes können aufgrund der Planung einzelne Bäume entfallen. Die Baumschutzsatzung ist anzuwenden.

Der östlich angrenzende Grünstreifen wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

4.5. Fazit

Insgesamt sind auf Grund der vorherigen Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Für die geplante Bebauung spricht, dass durch die Entwicklung bzw. Revitalisierung dieses innerstädtischen Standortes die Inanspruchnahme unbebauter Flächen an anderen Standorten vermieden werden soll. So regelt § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur

Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbar-
machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung in
Anspruch genommen werden. Die Wieder- und Neunutzung der Fläche trägt somit zur
nachhaltigen Bodennutzung und städtebaulichen Entwicklung bei.

VII. Planinhalt

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

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

1.1.1. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Wie bereits unter Pkt. II.1. „Anlass der Planung“ ausgeführt stellt die Wohnungsnachfrageanalyse 2020+ (INWIS-Studie) vom Juni 2013 für den Stadtteil Rüttenscheid im Segment Geschosswohnungsbau die stadtweit höchsten Nachfragewerte fest. Für diese prognostizierte Nachfrage sollen einerseits entsprechende neue Wohnbauflächen bereitgestellt und andererseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die empfohlene Nachverdichtung im Bestand geschaffen werden. Dabei orientiert sich die Bebauungsstruktur am südlich und westlich angrenzenden Umfeld.

Die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht somit in der Bereitstellung von Wohnbauflächen in Form von urbanen Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart, die ausschließlich eine Wohnnutzung formuliert, wird das Baugebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Der Bebauungsplan wird ausschließlich aufgestellt, um die o.a. prognostizierten Bedarfe, vornehmlich bzgl. Geschosswohnungsbau, in diesem innerstädtischen Stadtteil zu bedienen. Darüber hinausgehende Nutzungen sind an dieser Stelle aufgrund der fehlenden direkten öffentlichen Anbindung nur bedingt sinnvoll möglich und hinsichtlich eines potentiellen Besucher- oder Kundenaufkommens auch nicht wünschenswert. Die in dem Reinen Wohngebiet WR gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 3 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen“, sind aus den gleichen Gründen nur ausnahmsweise zulässig.

Damit kann insgesamt eine reine Wohnnutzung in dem festgesetzten WR-Gebiet sichergestellt werden.

1.1.2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den privaten Innenhöfen der geplanten Wohnbebauung sollen auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen planungsrechtlich ermöglicht werden. Zur Sicherung einer gestalterischen Unterordnung setzt der Bebauungsplan fest, dass diese eine maximale Grundfläche von 7,5 m² nicht überschreiten dürfen.

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur zulässigen Grund- und Geschossfläche, zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Gebäudehöhe getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes verbunden mit einem architektonischen Gestaltungsspielraum umgesetzt werden können. Gleichzeitig werden aber auch die Auswirkungen auf die

benachbarte Wohnbebauung, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Neuplanung, begrenzt.

1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe

Im Bebauungsplan sind im Abgleich mit der Festsetzung der Vollgeschosse die maximalen Höhen baulicher Anlagen als Gebäudeoberkante GH in Metern über NHN festgesetzt.

Die unterschiedlichen Maße der maximalen Höhen baulicher Anlagen ergeben sich durch das von Nord nach Süd ansteigende Höhenniveau der Baugrundstücke.

Die differenzierenden Höhenfestsetzungen bieten die Möglichkeit, die Realisierung der im städtebaulichen Konzept ausgearbeiteten Zielvorstellungen bzgl. der Gebäudeformen zu gewährleisten und somit zusätzliche Geschosse in Form von „Nicht-Vollgeschossen“ (sog. Staffelgeschosse) zu verhindern. Bei den Höhenfestsetzungen sind geringe, aber hinreichende Spielräume für die bauliche Gestaltung vorgesehen. Sie stellen ein übliches Maß, bezogen auf heutige moderne Geschosshöhen im Mehrfamilienhausbau, dar.

1.2.2. Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl/Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für das Reine Wohngebiet WR wird entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene urbane Verdichtung im innerstädtischen Bereich sowie der daraus resultierenden städtebaulichen Prägung der Umgebungsbebauung ermöglicht dieses die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung. Eine Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist gerade in diesem verdichteten, innerstädtischen Bereich aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Damit wird dem Ziel eines durchgrüneten Quartiers mit klimatisch positiv wirksamen Freibereichen und attraktiver Aufenthaltsqualität für die Bewohner entsprochen. Die Unterbauung auch nicht überbaubarer Grundstücksflächen wird durch die Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgarage teilweise ausgeglichen.

Mit der Festsetzung entsprechender Flächen wird jedoch die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2) um mehr als 50 % überschritten. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO trifft der Bebauungsplan jedoch eine abweichende Bestimmung. Der Bebauungsplan setzt fest, dass in dem Reinen Wohngebiet WR die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO trägt den Zielen einer flächensparenden Grundstücksentwicklung im innerörtlichen Bereich Rechnung, eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzung und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleibt jedoch gewährleistet.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

1.2.4. Anrechnung von Stellplätzen/ Garagen/ Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Zur Förderung einer in diesem verdichteten, innerstädtischen Bereich aus städtebaulichen Gründen wünschenswerten Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche setzt der Bebauungsplan den sog. „Tiefgaragenbonus“ fest. Danach kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze und Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend des städtebaulichen Entwurfes definiert und bestimmen so die Anordnung der Baukörper in ihren Grundzügen.

Erklärtes Planungsziel ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau. Da im Geschosswohnungsbau in der Regel von einer größeren Gebäudetiefe als bei Eigenheimen ausgegangen werden kann und bei derart großvolumigen Baukörpern mit entsprechend langen Fassadenabschnitten entsprechende Gestaltungsspielräume für die Umsetzung gewährleistet werden sollen, wird für die Tiefe der hierfür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ein Maß von 17,0 m vorgesehen.

Entsprechend des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes soll die geplante Bebauung die bestehende Blockrandbebauung der Ursulastraße parallel zum begrünten ehemaligen Bahndamm formal fortführen, dabei jedoch eine gewisse Durchlässigkeit zum östlich angrenzenden Grünstreifen gewährleisten und damit an den Grünstrukturen der östlich angrenzenden Bereiche partizipieren (vgl. VI. 2. Entwurfsbeschreibung).

Im Innenbereich des Plangebietes sollen im weiteren Verlauf der städtebaulichen Entwicklung die derzeit noch ausgeübten (klein-)gewerblichen Nutzungen durch attraktive Wohnnutzungen abgelöst werden. Die betroffenen Grundstücke werden deshalb i.S.d. § 1 BauGB überplant und mittels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan der geplanten künftigen Nutzung zugeführt. Der Bebauungsplan setzt für diesen Teilbereich ebenfalls überbaubare Grundstücksflächen für Geschosswohnungsbau, jedoch in einem kleineren Maßstab mit einem Maß von 15,0 m Bautiefe fest.

Die Bestandsbebauung wird um einen geringfügigen zusätzlichen Entwicklungsspielraum erweitert im Wesentlichen planungsrechtlich bestätigt.

Um in diesem verdichteten Bereich wertvolle Freiflächen im Blockinnenbereich für eine attraktive Gestaltung und Aufenthaltsqualität zu sichern, soll der Stellplatznachweis für oberirdische Besucherstellplätze ausschließlich in dafür vorgesehenen Bereichen erfolgen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest: Oberirdische Stellplätze sind in dem Reinen Wohngebiet WR auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Belastungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB oder auf den als Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.4. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes nimmt die geplante Wohnbebauung einschließlich ihrer (privaten) Erschließung die vorgegebene Struktur des begrünten ehemaligen Zechenbahngleises auf. Um zur westlich anschließenden Bestandsbebauung möglichst große Sozialabstände zu erreichen sowie attraktive Freiflächen im Richtung Westen ausgerichteten Innenbereich zu erzielen soll die geplante Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet werden. Das gemäß § 6 BauO NRW übliche Maß für Abstandflächen $0,8 H$ ist dann in Teilbereichen bei Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung nicht einzuhalten bzw. wäre auf dem Flurstück der angrenzenden privaten Grünfläche zu verorten. Im Falle einer öffentlichen Grünfläche wäre dies gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW bis zu deren Mitte zulässig.

Die rein rechtliche Differenzierung zwischen öffentlicher und privater Grünfläche wirkt sich auf den Sinn und Zweck der Abstandflächen faktisch nicht aus. Die private Grünfläche, die als solche auch verbindlich festgesetzt ist, gewährleistet ausreichend große Abstände zu den östlich anschließenden Nutzungen (Sozialabstand, Brandüberschlag). Auch andere negative Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sind mit der Festsetzung nicht verbunden.

Um die angestrebte städtebauliche Struktur zu realisieren wird deshalb für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen zur östlichen Grundstücksgrenze $0,6 H$ beträgt (Berechnungsgrundlage für die maßgebliche Höhe H ist die Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 der Landesbauordnung BauO NRW). Mit der Festsetzung eines geringeren Faktors der Abstandflächen wird ein ausreichender Grenzabstand ermöglicht.

1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen von Tiefgaragen sowie von Stellplätzen und Garagen getroffen worden.

Um in diesem verdichteten Bereich die Nutzer der künftigen Bebauung nicht durch zusätzliche Verkehrsimmissionen zu belasten und um wertvolle Freiflächen im Blockinnenbereich für eine attraktive Gestaltung und Aufenthaltsqualität zu sichern, soll der Stellplatznachweis für das Reine Wohngebiet WR mit Ausnahme einiger oberirdischer Besucherstellplätze vornehmlich in Tiefgaragen erfolgen.

Die für Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie für Stellplätze und Garagen notwendigen Flächen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen generell möglich oder werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Auf diese Weise lässt sich der private ruhende Verkehr individuell unterbringen.

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

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Herthastraße und die Gummertstraße grundsätzlich gesichert.

Durch die Überplanung der modernisierungswürdigen Einfamilienhäuser im südöstlichen Bereich kann die östliche Stichstraße der Gummertstraße inklusive Wendeanlage ebenfalls neu geordnet werden. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird zur Erschließung der parallel zum angrenzenden Grünzug geplanten Bebauung durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eine private Erschließungsachse gewährleistet, die im nördlichen Bereich an die Herthastraße und im südlichen Bereich an die Gummertstraße angebunden wird. Mit einer maximalen Breite von 9,0 m bietet diese Erschließung ausreichend Raum, um neben einer attraktiven Gestaltung sowohl Andienungsverkehre (z.B. Anlieferung, Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung) als auch die Anordnung der erforderlichen Besucherstellplätze zu ermöglichen. Eine Funktion als Haupterschließung ist jedoch nicht vorgesehen, die Verkehre der Bewohner werden bereits im jeweiligen Eingangsbereich an der Hertha- bzw. der Gummertstraße in die dort festgesetzten Tiefgaragenein- und Ausfahrten abgeleitet.

Eine zweite Erschließungsachse dient der Erschließung der geplanten Neubebauung im derzeit gewerblich genutzten westlichen Innenbereich. Sie erfolgt von der Herthastraße aus Richtung Süden und endet in einer Wendeanlage. Auch hier bietet diese Erschließung ausreichend Raum, um neben einer attraktiven Gestaltung sowohl Andienungsverkehre (z.B. Anlieferung, Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung) als auch die Anordnung der erforderlichen Besucherstellplätze zu ermöglichen.

Für einen von der beschriebenen Neuordnung der östlichen Gummertstraße nicht betroffenen Teilbereich übernimmt der Bebauungsplan die Festsetzungen des südlich

anschließenden Bebauungsplanes Nr. 02/96 und setzt die vorhandene Straßenverkehrsfläche in diesem Teilbereich entsprechend fest.

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

Zur weiteren verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung auf dem Baugebiet selbst werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Östlich der geplanten Neubebauung wird eine Erschließungsachse in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Eine zweite Belastungsfläche dient der Erschließung der geplanten Neubebauung im derzeit gewerblich genutzten Innenbereich. Sie erfolgt von der Herthastraße aus und endet in einer Wendeanlage.

Da eine Übernahme dieser Erschließung nicht im Interesse der Stadt liegt werden diese privaten Flächen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen festgesetzt. Dabei soll ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger gelten.

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

Begrünung privater PKW Stellplatzanlagen:

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

Durch die Anpflanzung sollen die privaten Pkw-Stellplätze mit Grün gegliedert und belebt werden. Auf diese Weise sollen das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplätze beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Begrünung von Garagendächern und überdachten Stellplätzen:

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

Die Begrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt.

Begrünung von Tiefgaragen:

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

Die Begrünung von Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, ein Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gebiet insbesondere attraktiv gestaltet, die Aufheizung des Gebiets durch Tiefgaragen abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern. (Sollen mittelhohe Bäume gepflanzt werden, so ist die Tiefgaragendecke mit mindestens 100 cm zu überdecken, bei hohen Bäumen mit mindestens 150 cm.)

Begrünung von Flachdächern:

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

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebaubaren Wohngebiet abgemildert werden, so dass die Luft über dem Wohngebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Wohngebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

1.9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft die Trasse einer ehemaligen Zechenbahn (Anschlussgleis an den ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid). Dieser Bereich, der sich nach Süden fortsetzt, ist mit einem dichten Gehölzbestand bewachsen, der eine wichtige Vernetzungsfunktion zu den angrenzenden Freiflächen östlich der Krankenanstalten darstellt.

Dieser Grünzug soll mit Ausnahme einer fußläufigen Querungsmöglichkeit in Verlängerung der Gummertstraße vollständig erhalten bleiben. Der Grünzug, der sich in privatem Eigentum befindet, wird deshalb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt.

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

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der BAB 52, der Wittekindstraße sowie der gewerblichen Nutzungen der krankenhauseigenen Parkplatzflächen mit ca. 99 bzw. 364 Parkplätzen, eines benachbarten Gesundheitszentrums sowie einiger kleingewerblicher Nutzungen im direkten Umfeld. Zur Abschätzung und Berücksichtigung geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Gutachten zeigt, dass durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet überschritten werden. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen im nördlichen Bereich des Plangebiets Richtung Wittekindstraße vor. Hier betragen die Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) tags. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) um bis zu 9 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 53 dB(A). Damit wird der schall-technische Orientierungswert der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 40 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Die maßgebenden Immissionen innerhalb des geplanten Wohngebiets werden überwiegend durch die Wittekindstraße und die Autobahn A 52 verursacht. Durch die geplante Bebauung ist zu erwarten, dass in Teilbereichen und insbesondere an den von den Lärmquellen abgewandten Fassaden teils deutlich geringere Beurteilungspegel auftreten werden.

Maßgebliche Gewerbelärmquellen stellen insbesondere aufgrund der geringen Entfernung die beiden Mitarbeiterparkplätze des Alfried-Krupp-Krankenhauses östlich des Plangebiets dar. Die Schallemissionen von Parkplätzen werden gemäß Parkplatzlärmstudie ermittelt. Gemäß Ziffer 6.7 der TA Lärm besteht im Fall einer Gemengelage die Möglichkeit, geeignete Zwischenwerte der in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte zu bilden. Eine Gemengelage liegt vor, wenn gewerblich oder industriell genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen. Im vorliegenden Fall ist eine solche Situation gegeben. Es erscheint daher sachgerecht, für die geplante Nutzung als reines Wohngebiet (WR) einen Zwischenwert zwischen den Immissionsrichtwerten eines allgemeinen und eines reinen Wohngebiets zu bilden (siehe hierzu auch Pkt. XI.1.). Aus den genannten Gründen werden im vorliegenden Fall zur Beurteilung des Anlagenlärms Zwischenwerte von 52 / 37 dB(A) am Tag / in der Nacht herangezogen. Hinsichtlich der kurzzeitigen Geräuschspitzen werden in gleichem Maße Zwischenwerte gebildet. Somit ergeben sich zu berücksichtigende Werte von 82 / 57 dB(A) am Tag / in der Nacht.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass für den Tagzeitraum maximale Beurteilungspegel von 44 dB(A) auftreten. Damit wird im Tagzeitraum sowohl der Immissionsrichtwert für

reine Wohngebiete von 50 dB(A) als auch der angestrebte Zwischenwert von 52 dB(A) eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Im Nachtzeitraum ergeben sich maximale Beurteilungspegel von 37 dB(A). Somit werden an drei der berücksichtigten Immissionsorte die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 35 dB(A) in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der angestrebte Zwischenwert von 37 dB(A) wird jedoch eingehalten.

Innerhalb der vorliegenden Untersuchung wird gemäß der TA Lärm ebenfalls die Einhaltung der kurzzeitigen Geräuschspitzen von 82 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts untersucht. Als maßgebendes kurzzeitiges Ereignis wird für das Türenschließen eines Autos ein maximal auftretender Schallleistungspegel von bis zu $LW_{Amax} = 98$ dB(A) berücksichtigt. Gemäß der Berechnungen ergeben sich sowohl am Tag als auch in der Nacht Maximalpegel bis zu 56 dB(A). Die angestrebten Zwischenwerte werden an allen Immissionsorten eingehalten. Demnach kann im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der verkehrslärmbedingten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrücken der Bebauung innerhalb des Plangebiets von den maßgebenden Lärmquellen ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll umsetzbar, da die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auch in den Obergeschossen sind im vorliegenden Fall kaum realisierbar. Da innerhalb des Bebauungsplangebiets bis zu 4 Vollgeschosse möglich sind, müssten die Lärmschutzwände im Bereich des Plangebiets nahezu so hoch sein wie die geplante Bebauung. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Darüber hinaus können die maßgebenden Lärmquellen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes nicht effektiv abgeschirmt werden. Dies ist nur durch Maßnahmen unmittelbar an der Lärmquelle möglich.

Bei einer Überlagerung der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm ergeben sich weiterhin maximale Beurteilungspegel von 59 / 53 dB(A) am Tag / in der Nacht, da der Gesamtpegel ausschließlich durch den Verkehrslärm bestimmt wird. Das minimale Schutzziel der Stadt Essen für Außenwohnbereiche von 62 dB(A) wird somit bei Überlagerung der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm hier in allen Geschossen eingehalten bzw. unterschritten.

Aus den genannten Gründen wird im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Dies ist im vorliegenden Fall insbesondere auch sachgerecht, da die Außenlärmpegel nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen.

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

„In dem Reinen Wohngebiet WR sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Wittekindstraße sowie der BAB 52 Anlagen im direkten Umfeld für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.“

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

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)

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

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

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
 Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.“

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

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

Um für das Plangebiet ein optimales Ergebnis aus städtebaulicher, architektonischer und wirtschaftlicher Sicht zu erzielen, wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Gemäß der Entwurfsbeschreibung der Planverfasser des vom Preisgericht ausgewählten Entwurfes ist die Architektur klar strukturiert, zeitlos und modern. Der angestrebten, durchmischten Nutzerstruktur und dem „modernen Lebensgefühl“ im Stadtteil Rüttenscheid entsprechend wird auf die historisierende Fassadenornamentik bewusst verzichtet.

Die Haustypen in der Bandstruktur stellen deutlich formulierte, viergeschossige Gebäude dar. Ohne Vor- und Rücksprünge und ohne die Ausbildung von Staffelgeschossen bilden die Baukörper klare Kuben. Dies setzt ebenfalls die konsequente Ausbildung von Flachdächern voraus.

Die angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung. Im Interesse eines städtebaulichen Gesamtbildes des Plangebietes trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu den Dachformen der geplanten Wohnbebauung.

Den Zielaussagen des für das Plangebiet durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes folgend, setzt der Bebauungsplan in dem Reinen Wohngebiet WR für die geplante Neubebauung die einheitliche Dachgestaltung als Flachdach fest. Damit entsteht ein einheitliches Quartier aus einem ‚Guss‘. Die gemeinsame Formensprache reflektiert damit die moderne, urbane Entwicklung im Plangebiet. Neben dem prägenden Gesamtbild bietet die Gestaltung mit Flachdächern beste Voraussetzungen für die ebenfalls festgesetzte Dachbegrünung und die damit verbundenen ökologischen Vorteile im innerstädtischen Bereich.

3. Hinweise

3.1. Relevante Unterlagen

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

3.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG , umweltbüro essen, November 2015
- Verkehrsuntersuchung zu geplanten Bauvorhaben in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, Oktober 2016
- Ergänzende Untersuchung und Ermittlung von Verkehrsdaten für die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Herthastraße/Gummertstraße“ in Essen-Rüttenscheid, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, März 2017
- Stellungnahme zum Nachweis der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Martinstraße/Franziskastraße/Rüttenscheider Straße in Essen, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen, 07.07.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Herthastraße/Gummertstraße“ in Essen-Rüttenscheid, Peutz Consult GmbH, März 2017
- Chemische Bodenuntersuchung und Begutachtung zweier Grundstücke an der Alfried-Krupp-Straße in Essen-Rüttenscheid, revierlabor, Essen, 1994/1995
- Orientierende Erkundung / Gutachten von Bodenbelastungen, Grundstück Herthastraße 34, Essen-Rüttenscheid, BauGrund Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, November 2010
- Baureifmachung des Grundstückes Herthastraße 34, Essen-Rüttenscheid / Abschlussdokumentation, BauGrund Ingenieurgesellschaft mbH, Bochum, Juni 2011
- Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung Bauvorhaben Gummertstraße in Essen-Rüttenscheid, Beratende Geowissenschaftler RheinRuhr GmbH, Düsseldorf, Juli 2016.

3.3. Städtebauliche Verträge

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde, der Regelungen und Vereinbarungen zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung der zu errichtenden Baukörper zwischen dem/der Investor/Eigentümerin und der Stadt Essen beinhaltet:

- Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs.1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 03/11 „Herthastraße/Gummertstraße“

3.4. Artenschutz

Die Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 3/11 enthält obligatorische Vermeidungsmaßnahmen sowie Hinweise auf weitere Untersuchungen, die vor Erteilung von Abbruchgenehmigungen durchzuführen sind. Diese Vorgaben sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

3.5. Baumschutz

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

3.6. Spielplatz

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

3.7. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Ablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 10/3.15, 1.1024 und 10/2.12 erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen, die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Essen ist zu beteiligen.

3.8. Kampfmittel

Kampfmittelbefunde sind nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das Az. 32-2-1-80-30/5450 eine Überprüfung auf Kampfmittel mittels Luftbildauswertung zu beantragen.

3.9. Umgang mit Bodendenkmälern

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

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	m²
Reines Wohngebiet WR	17.146
- davon überbaubare Grundstücksflächen	5.180
- davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	3.056
Private Grünfläche/Grünanlage	3.068
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	976
gesamt	21.190

IX. Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB u.a. insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Vor allem im Bereich der Wittekindstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten. Der Bebauungsplan setzt deshalb entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen fest.

Mit Umsetzung des Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Diese können zum einen aus der Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe den Straßen resultieren.

Zwar ist die Lärmsanierung bisher nicht gesetzlich geregelt, die Rechtsprechung sieht jedoch für die Bauleitplanung ein Verschlechterungsverbot vor. Gemäß einem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 30.01.2006 sind Erhöhungen durch vorhabenbedingten Zusatzverkehr in die Abwägung einzubeziehen. Ab Pegelwerten von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht können Gesundheitsgefährdungen der Betroffenen durch den Verkehrslärm nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Grenzwerte für Lärmsanierungsmaßnahmen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht sowohl im Ausgangszustand als auch im Prognosefall in keinem Bereich erreicht werden.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten entlang der Rüttenscheider Straße auf. Es ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 66 dB(A) tags. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A). Entlang der Rüttenscheider Straße liegen die maximalen Pegelerhöhungen sowohl am Tag als auch in der Nacht bei 0,1 dB(A). Die Schwellenwerte, ab denen eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann, werden demnach im Umfeld des Plangebiets nicht erreicht.

Die maximalen Erhöhungen aufgrund der Verkehrsmehrung betragen im östlichen Teil der Herthastraße und der Gummertstraße 2,5 dB(A) am Tag und 1,8 dB(A) in der Nacht. In diesem Bereich liegen die Beurteilungspegel jedoch deutlich unterhalb der genannten Schwellenwerte. Dort werden sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. An den übrigen Immissionsorten liegen die Erhöhungen deutlich unter 1 dB(A). Da die Schwellenwerte von 70 / 60 dB(A) am Tag / in der Nacht im Umfeld des Plangebiets nicht erreicht werden und die Pegelerhöhungen durch das Vorhaben überwiegend marginal sind, besteht kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Verkehrslärmerhöhung im Umfeld.

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

Gegebenenfalls unter die Baumschutzsatzung fallende Einzelbäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung im Plangebiet zu ersetzen. Die Beseitigung von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, 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 zu regeln. Vor der Erteilung der Genehmigung werden die betreffenden Bäume seitens der Stadt Essen (Umweltamt) begutachtet.

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

Für planungsrelevante Vogelarten oder die unter Artenschutz stehende Kreuzkröte gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein Vorkommen aus. Auch hinsichtlich eines Vorkommens von Fledermäusen liegen keine Hinweise auf Ausschlusskriterien für die Realisierung des Bebauungsplanes vor. Beim Rückbau/Abriss der vorhandenen Gebäude (eingeschossige Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen, ggf. Garagenzeile) sind jedoch im Rahmen der Abrissgenehmigung eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen zu bestimmen. Hinsichtlich der Betroffenheit häufig vorkommender Vogelarten („Allerweltsarten“) von Rodungsarbeiten sind die einschlägigen Schutzzeiten einzuhalten.

Generell gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und damit alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen sind also auch weiterhin im Umfeld erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt somit nicht vor.

3. Schutzgut Boden

Für die Umsetzung der Planung werden großenteils Flächen in Anspruch genommen, die bereits in der Vergangenheit bebaut oder versiegelt waren, in jedem Falle aber in ihrem Bodenaufbau bereits massiv verändert wurden. Den erstmalig versiegelten Bereichen steht eine durch die Planung erzielbare Entsiegelung von bisher versiegelten Bereichen gegenüber. Insgesamt ergibt sich eine Verbesserung der Situation.

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 1.1024 „Baustoffhandel mit Betriebstankstelle“ wurde 2011 gutachterlich untersucht. Der mit vereinzelt Kohlenwasserstoffen und Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen belastete Boden wurde im Zusammenhang mit dem 2011 erfolgten Rückbau der Betriebsanlagen saniert. Für die geplante Wohnnutzung besteht kein konkretes Gefährdungspotential, aufgrund bisher unbekannter kleinräumiger Verunreinigungen ist bei künftigen Erdarbeiten mit Auflagen bzgl. der Altlastenproblematik zu rechnen.

Gleiches gilt für die im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummer 10/2.12 erfasste Anschüttung an der Gummertstraße. Möglichen (Rest-) Bodenbelastungen ist im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

4. Schutzgut Klima / Luft

Durch die Umsetzung der Planung ist im Vergleich zur aktuellen Situation mit keinen Veränderungen zu rechnen.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben.

Mit der Revitalisierung und Nachverdichtung dieses innerstädtischen Standortes wird dem Grundsatz des § 1a Abs.2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen an anderen Standorten zu vermeiden, entsprochen.

Der aufzustellende Bebauungsplan stellt eine bedeutende Ergänzung des Planungsrechtes im Bereich des stark nachgefragten, innerstädtischen Stadtteils Rüttenscheid dar. Die Planung bietet die Gelegenheit, in voll integrierter Lage eine erhebliche Anzahl an derzeit dringend benötigter Wohneinheiten zu schaffen.

Zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der durch die bereits in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Nutzung verursachten Lärmimmissionen und der geplanten Wohnnutzungen gemäß Technischer Anleitung TA Lärm ist folgendes festzustellen: Der Charakter des Baugebietes entspricht dem eines Reinen Wohngebietes (WR). Für die Beurteilung der angrenzenden Nutzungen wurde eine aktuelle Bestandsaufnahme der derzeit ausgeübten Nutzungen (vornehmlich Mitarbeiterparkplätze des Krankenhauses) durchgeführt. Die sich hierdurch entwickelnden Geräuscheinwirkungen sind den in einem Gewerbe- oder Industriegebiet entstehenden Geräuscheinwirkungen vergleichbar. Damit grenzen künftig zwei Gebiete aneinander, die unterschiedlichen lärmschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen. In Ziffer 6.7 TA-Lärm werden sog. Gemengelagen behandelt:

„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Wert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.“

Liegt also eine Gemengelage vor, so kann der für Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass

- dies nach der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich ist,
- die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden und
- der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Die Erhöhung des Immissionsrichtwertes auf einen geeigneten Zwischenwert ist hier nach der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich. Im Plangebiet selbst war schon in der Vergangenheit die nunmehr aufgegebene gewerbliche Nutzung mit Anlieferungs- und Kundenverkehr vorhanden und damit faktisch als Gemischtes Wohngebiet einzuordnen, so dass bereits vor der jetzigen Planung das Zusammentreffen von zwei unterschiedlichen Gebietstypen gegeben war. Die ehemalige gewerbliche Nutzung befand sich in geringerer Entfernung zur Wohnbebauung als die - ebenfalls in der Vergangenheit bereits vorhandenen - Mitarbeiterparkplätze des Krankenhauses. Vor diesem Hintergrund kann angenommen werden, dass es die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erfordert, den für das Reine Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen.

Für die Ermittlung der Höhe eines geeigneten Zwischenwertes legt die TA-Lärm in Ziffer 6.7 Absatz 2 Kriterien fest. Danach sind wesentliche Kriterien

- die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriegebiete andererseits,
- die Ortsüblichkeit eines Geräuschs und
- die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Darüber hinaus sind gemäß der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Grundsätze zur Zwischenwertbildung sämtliche Einzelfallumstände in die Bewertung miteinzubeziehen. Das Gebiet, auf das die Lärmimmissionen einwirken, war – wie bereits ausgeführt – über Jahrzehnte von den durch die gewerbliche Nutzung sowie der benachbarten Parkplätze entstehenden Geräuschen geprägt. Diesbezüglich kann daher schon aufgrund der langen Prägung von einer Ortsüblichkeit der entstehenden Geräusche gesprochen werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die umliegenden Straßen vielbefahren sind und auch der entstehende Verkehrslärm das Gebiet seit Jahrzehnten prägt.

Die bestehende Wohnbebauung wurde in den 1950er-Jahren bzw. den 1970er-Jahren realisiert, der Neubau des Alfred Krupp-Krankenhauses und der zugehörigen Parkplätze stammt aus den 1980er-Jahren. Damit wurde die schutzbedürftigere Nutzungsart Wohnen auch innerhalb des Plangebietes als Erstes verwirklicht.

Es ist zudem festzustellen, dass in den vergangenen Jahrzehnten keinerlei Konflikte, die sich gegen den von den Parkplätzen ausgehenden Lärm richteten, auftraten. Vor diesem Hintergrund ist es vertretbar, den Zwischenwert auf den für in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festzulegen.

Die (theoretische) Betrachtung einer Realisierung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6/82 kommt zu folgendem Schluss:

Die dann benachbarten Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebiete entsprechen einander, ein Konflikt ist auszuschließen. Die im Bebauungsplan Nr. 6/82 festgesetzte Erschließungsstraße an der gemeinsamen Plangebietsgrenze würde gem. DIN 18005 beurteilt werden, im Vergleich zur Beurteilung der tatsächlich ausgeübten (Parkplatz-) Nutzung gemäß TA Lärm würden günstigere Grenz- bzw. Orientierungswerte erzielt werden. Damit wäre auch diese Situation beherrschbar.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet selbst bzw. im direkten Umfeld mehrere kleingewerbliche Nutzungen, bei denen nicht davon auszugehen ist, dass diese relevante Geräuschemissionen verursachen. Die Nutzungen im Plangebiet genießen jedoch lediglich Bestandsschutz und werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls durch Wohnnutzungen überplant. Unabhängig davon liegen unmittelbar angrenzend an diese Nutzungen weitere Wohnnutzungen, mit denen diese Betriebe bereits verträglich sein müssen.

Das benachbarte neu errichtete Gesundheitszentrum an der Gummertstraße grenzt an die derzeit bestehende Bebauung (Gummertstraße 23 bzw. 37). Die Entfernung der bestehenden Bebauung zum Gesundheitszentrum ist verglichen mit der geplanten Bebauung ähnlich bzw. teilweise sogar etwas geringer. Daher ist auch in diesem Fall davon auszugehen, dass relevante, von dem Gesundheitszentrum ausgehende Geräuschemissionen bereits heute mit der bestehenden Bebauung verträglich sein müssen und dies somit auch mit der geplanten Bebauung sind.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen.

Das bezüglich der durch die Planung entstehenden zusätzlichen Kfz-Verkehre durchgeführte Gutachten weist nach, dass die betrachteten Knotenpunkte Martinstraße/

Franziskastraße/Rüttenscheider Straße, Rüttenscheider Straße/ Florastraße/Gußmannplatz und Wittekindstraße/Ursulastraße ausreichend leistungsfähig sind. Die am Knotenpunkt Martinstraße/Franziskastraße/Rüttenscheider Straße kritische Qualitätsstufe (siehe Gutachten) für Linksabbieger von der Franziskastraße in die Rüttenscheider resultiert aus den zu Grunde gelegten weiträumigen Verkehrsnetzänderungen im Bereich Wittekindstraße/ Walpurgisstraße, nicht aus den zusätzlichen Verkehren durch die geplante Wohnbebauung an der Herthastraße/Gummertstraße. Die kritische Qualitätsstufe kann durch eine Optimierung der Lichtsignalsteuerung ausgeglichen werden.

Die Herthastraße und Gummertstraße lassen derzeit im Bereich der Sackgassen keinen Begegnungsfall Pkw/Pkw zu. Um die Durchfahrt im Bestand zu ermöglichen warten die Kfz-Fahrer bei entgegenkommenden Fahrzeugen vor Einfahrten und in Bereichen, in denen gerade kein Fahrzeug abgestellt ist. Entsprechende Ausweichstellen sollten alle 50 m vorhanden sein. Bei Verkehrsstärken von weniger als 70 Kfz/h und geringem Lkw-Verkehr kann diese Situation nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 2006), für die Prognose beibehalten werden.

Die Mehrbelastungen in der Herthastraße und Gummertstraße im Bereich der Einbahnstraßenregelung sowie in der Ursulastraße sind als gering anzusehen und führen zusammen mit der Vorbelastung in den Strecken zu keinen verkehrlichen Problemen. Der bestehende Versatz der Ursulastraße in Höhe der Herthastraße und der Abschnitt der Ursulastraße zwischen Herthastraße und Wittekindstraße sind von parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten, um hier die erforderlichen Begegnungsfälle zu ermöglichen.

XI. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist vorgesehen, die östliche Stichstraße der Gummertstraße einschließlich Wendeanlage zu entwidmen und zu veräußern.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

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

Der Bebauungsplanentwurf ist somit aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3/11 „Herthastraße/Gummertstraße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 2/96 „Ursulastraße/Manfredstraße (Altenhof)“

ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/11 „Herthastraße/Gummertstraße“ betreffen.

XIV. Kosten und Finanzierung

Die Wohnbauflächen sowie die zur Umsetzung der Planung notwendigen Flächen befinden sich weitgehend im Eigentum von Privateigentümern. Im südöstlichen Bereich ist zur Umsetzung der Planung der Erwerb eines untergeordneten Bereiches der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich (siehe Pkt. XI: Bodenordnung).

Im Fall der Veräußerung dieses untergeordneten Bereiches der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Erlöse aus der Grundstücksveräußerung zu erwarten.

Die Realisierung der Erschließung erfolgt auf Kosten der privaten Grundstückseigentümer. Die Einzelheiten dazu regelt ein abzuschließender städtebaulicher Vertrag. Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

gez. Graf

Ronald Graf
Amtsleiter

Geschäftsbereich
6B-Planen

gez. Best

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand