

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/10 „Johanniskirchstraße“

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Altenessen- Nord

Begründung

vom:

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT
ESSEN

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	6
III. Planverfahren	7
1. Art des Bebauungsplanes	7
2. Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	7
3. Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB	7
IV. Planungsrechtliche Situation	9
1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
V. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	10
3. Entwässerung	10
4. Technische Infrastruktur	11
5. Naturhaushalt und Landschaft	11
6. Boden und Wasser	11
7. Klima und Lufthygiene	12
8. Altlasten	12
9. Bergbau	12
10. Immissionen	12
10.1. Straßenverkehrslärm im Plangebiet	13
10.2. Gewerbelärm im Plangebiet	13
10.3. Fazit	13
11. Kampfmittel	14

VI. Städtebauliches Konzept	15
1. Bebauungskonzept	16
2. Erschließungskonzept	16
2.1. Fließender Verkehr	16
2.2. Ruhender Verkehr	16
3. Freiraumkonzept	16
4. Entwässerungskonzept	16
5. Energiekonzept	17
VII. Auswirkungen der Planung	18
1. Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	18
1.1. Mensch / Bevölkerung	18
1.2. Arten und Biotope	19
1.3. Boden	19
1.4. Wasser	19
1.5. Klima / Luft	19
1.6. Kultur und Sachgüter	20
1.7. Verkehr	20
1.8. Wirtschaft	20
1.9. Orts- und Landschaftsbild	20
1.10. Wechselwirkungen der Schutzgüter	20
1.11. Zusammenfassung	21
VIII. Planinhalt	22
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	22
1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	22
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §§ 16 ff. BauNVO)	22
a. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	22
b. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	22
c. Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)	22
1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)	23
a. Bauweise	23
b. Überbaubare Grundstücksfläche	23
1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)	23
a. Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	23
b. Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom (§ 14 Abs. 2 BauNVO)	23
c. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)	24
1.5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	24
a. Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz (GP)	24

1.6. Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa), Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Abfallsammelanlagen (GAb) sowie Gemeinschaftsplatz (GP)	24
1.7. Anpflanzen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	24
1.8. Garagendachbegrünung	25
2. Landesrechtliche Festsetzungen	25
3. Hinweise	25
3.1. Städtebauliche Verträge	25
3.2. Gutachten	25
3.3. Städtische Satzungen	26
3.4. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub	26
3.5. Kampfmittel	26
3.6. Umgang mit Bodendenkmälern	27
3.7. Umgang mit Niederschlagswasser	27
IX. Städtebauliche Kenndaten	28
X. Bodenordnung	29
XI. Kosten und Finanzierung	30

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/10 „Johanniskirche“ liegt in der Gemarkung Altenessen, Flur 11, und umfasst die Flurstücke Nr. 238 (teilweise) und 513.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6.100 m² auf und wird begrenzt durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung entlang der „Kolpingstraße“ (im Norden), „Altenessener Straße“ (im Osten), „Johanniskirchstraße“ (im Süden) sowie „Bürgerstraße“ (im Westen).

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 500.

Übersichtsplan im Maßstab 1:2500



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Planungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine von Wohnbebauung umgebene Fläche im Blockinnenbereich, die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung nunmehr seit annähernd 15 Jahren brach liegt.

Der Vorhabenträger, Deutsche Reihenhaus AG mit Sitz in Köln, beabsichtigt an diesem Standort ein Wohngebiet bestehend aus 28 Reihenhäusern in energiesparender Bauweise zu realisieren.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Deshalb hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die o.g. Entwicklungsfläche bei der Stadt Essen eingereicht, der den zuständigen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wurde.

Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) in seiner Sitzung am 01.07.2010 den Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Gemäß § 4b BauGB wurde die Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens auf den Vorhabenträger übertragen.

2. Entwicklungsziele

Die für die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung vorgesehene Fläche wurde bis ins Jahr 1995 als Brennerei genutzt und liegt seitdem brach.

Mit dem Ziel der Realisierung einer Einfamilienhausbebauung wurde für das Gelände im Jahre 2000 ein Bauleitplanverfahren ebenfalls in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Betreiben des Brennereibesitzers eingeleitet. Der Satzungsbeschluss konnte aus unterschiedlichen Gründen nicht gefasst werden, sodass das Bauleitplanverfahren wieder förmlich eingestellt wurde.

Mit dem Wechsel des Grundstücksbesitzers im Jahr 2006 wurden alle mit der ehemals gewerblichen Nutzung im Zusammenhang stehenden Bestandsgebäude abgerissen und das heutige Plangebiet vollständig freigelegt.

Die Deutsche Reihenhaus AG hat das Areal im Jahr 2010 erworben und beabsichtigt, die rund 0,6 ha große Fläche im Rahmen der Stadtteilentwicklung einer baulichen Nutzung in Form von Einfamilienhäusern „zuzuführen“.

Durch die zentrale städtische Lage in der Nähe zum Altenessener Stadtteilzentrum und zu weiteren Infrastruktureinrichtungen besitzt das neue Wohngebiet eine hohe Lagegunst. Mit der Umnutzung dieses ehemaligen, gewerblich genutzten Geländes wird den Zielen der nachhaltigen Innenentwicklung und des ressourcensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Das neue Wohngebiet wird im preisgünstigen Segment für die Eigentumsbildung einer breit gefassten Zielgruppe bereitgestellt. Daher werden mit diesem Vorhaben die Wohnraumversorgung und die Stadtentwicklung der Stadt Essen unterstützt, indem für die Eigentumsbildung und Ansiedlung weiter Kreise der Bevölkerung das bisherige Angebot erweitert werden kann.

III. Planverfahren

1. Art des Bebauungsplanes

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren geschaffen werden. Die dabei entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten hat der Vorhabenträger mit der Stadt Essen einen Verpflichtungsvertrag vor dem Einleitungsbeschluss und einen Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

2. Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB entspricht den Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuchs.

Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (formelle Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (formelle Behördenbeteiligung) wird abgesehen. Auf § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. S.1. Nr.1 wird verwiesen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen folgende Verfahrensbestandteile:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

Gleichwohl sind sämtliche Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

3. Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbestandes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Johanniskirchstraße“ Nr. 4/10 dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Seitens des Vorhabenträgers geplanten Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen. Durch die Nutzbarmachung der jahrelang brachliegenden Fläche und der damit einhergehenden Möglichkeit der Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen wird eine nachhaltige Innentwicklung gefördert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begrenzt. Die festgesetzte GRZ erlaubt eine überbaute Fläche von maximal 5.128 m². Damit

wird der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Die Stadt Essen führt parallel keine weiteren Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen durch, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu sehen sind und durch die eine kumulative Wirkung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Johanniskirchstraße“ Nr. 4/10 erfolgen könnte.

Durch dezidierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet wird.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13a BauGB ist somit auch erfüllt.

Des Weiteren findet die Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren keine Anwendung.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05. 2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für die beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04/10 „Johanniskirchstr.“ auf flächennutzungsplanerischer Ebene Wohnbaufläche und auf regionalplanerischen Ebene „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

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

Neben den zeichnerischen Darstellungen und Festlegungen umfasst der Textteil des RFNP formulierte Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die in nachgelagerten Planverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Bezogen auf die vorgesehene Wohnnutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen Raumordnung. Es handelt sich um die Wiedernutzung einer vormals gewerblich genutzten Fläche, die derzeit überwiegend brach liegt und damit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk V im Stadtteil Altenessen-Nord. Es ist allseitig von einer zwei- bis dreigeschossigen Blockrandbebauung umgeben. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Johanniskirchstraße.

Die umliegende Bebauung wird, bis auf einige wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen im Bereich der Altenessener Straße bzw. Johanniskirchstraße, überwiegend als Wohnbebauung genutzt.

Die Johanniskirche und der Gebäudekomplex des Marienhospitals Altenessen prägen das städtebauliche Bild des südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichs, wohin sich das Plangebiet räumlich öffnet. Der an die Johanniskirchstraße südöstlich anschließende Johanniskirchplatz ermöglicht eine direkte, kurze fußläufige Verbindung des Plangebiets zum U-Bahn Haltepunkt Karlsplatz an der Altenessener Straße.

Im Blockinnenbereich grenzt im Westen an das Plangebiet eine eingeschossige Ausstellungshalle eines Möbelhauses an. Auf der östlichen und teilweise nordöstlichen Seite sind Sammelgaragen und weitere Anbauten der Blockrandgebäude angebracht.

Nördlich schließt das Plangebiet an die Rückseiten der mehrgeschossigen Blockrandgebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden an der Kolpingstraße an.

2. Verkehr

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums Essen-Altenessen. Die Anbindungen mittels PKW an die städtischen Verkehrsachsen Altenessener Straße (Nord-Süd) und Vogelheimer Straße bzw. Stauderstraße (West-Ost) sind durch kurze Distanzen über die Johanniskirchstraße gegeben. Daneben ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz über die ca. 1 km entfernte Anschlussstelle Essen-Altenessen zur Autobahn A 42 gewährleistet.

Die ca. 100 m entfernte U-Bahn Haltestelle „Karlsplatz“ sichert den Anschluss an das weitverzweigte Verbundnetz des ÖPNV.

Mit einer zehnminütigen Taktung (werktags) erreicht man vom Karlsplatz aus das Essener Zentrum mit der städtischen U-Bahn in ca. 10 Minuten. In nördlicher Richtung ist Gelsenkirchen- Buer ebenso in ca. 10 Minuten erreichbar. Neben der städtischen U-Bahn verlaufen 4 Buslinien über den Karlsplatz, die sowohl angrenzende Stadtteile als auch das Stadtzentrum Essens und weitere Stadtteilzentren anfahren.

3. Entwässerung

Im Rahmen der Neubebauung des Plangebietes wird das anfallende Abwasser dem öffentlichen Mischwasserkanalnetz in der Johanniskirchstraße zugeleitet. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen dem Plangebiet und dem Straßenniveau der Johanniskirchstraße ist eine Hebeanlage zur Einleitung des Abwassers in den öffentlichen Kanal erforderlich. Die Entwässerung über eine Hebeanlage, die am Eingangsbereich des Grundstücks angelegt wird, und die Einleitmenge an Schmutz- und Regenwasser ist mit den Stadtwerken der Stadt Essen abgestimmt. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück nicht möglich.

4. Technische Infrastruktur

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Leitungen für Strom, Gas und Wasser liegen im Bereich der Johanniskirchstraße in ausreichender Dimensionierung vor.

Die Versorgung der einzelnen Wohneinheiten wird von einer gemeinsamen Technikzentrale sichergestellt. Daher wird für das vom Vorhabenträger zu beplanende Grundstück insgesamt nur ein Hausanschluss für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation benötigt.

5. Naturhaushalt und Landschaft

Der Planungsraum liegt in der Emscherniederung, die Teil des südlichen Münsterländer Kreidebeckens ist. Der Untergrund besteht aus quartären Ablagerungen innerhalb von Bach- und Flusstälern (Schluff und Sand).

Da der östliche Teil des Planungsgrundstückes, ungefähr ein Drittel der gesamten Fläche, gewerblich genutzt wurde, sind einige Restflächen noch asphaltiert. Zudem existieren in diesem Bereich Fundamente von Kellerräumen.

Der westliche und nördliche Teil besteht überwiegend aus einer Grünlandfläche, der im Norden teilweise wallartig aufgeschüttet ist.

Im Süden befindet sich westlich angrenzend eine Ziergartenfläche mit randlichem, teilweise altem Baumbestand. Des Weiteren sind einzelne Laubbäume und kleinere Gebüsche am Nordrand vorhanden.

Ein Teil der Gehölze muss gefällt werden, da sie entweder zu nah an den geplanten Gebäuden stehen oder aufgrund der schlechten Wuchszustände bruchgefährdet sind.

6. Boden und Wasser

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse wurde vom Vorhabenträger das Büro Geotechnik Büdinger, Fein, Welling GmbH beauftragt, ein geotechnisches Gutachten zu erstellen (Gutachten vom 21.12.2009).

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass der Oberboden aus tonigem und sandigem Schluff besteht. Die unterhalb des Oberbodens bereichsweise liegenden Auffüllungen (0,5 m bis 1,5 m tief unter der Geländeoberkante) bestehen aus Sand, Schluff mit Schlacke und Bauschutt. Bis zu einer Tiefe von 4 Metern folgen unterhalb davon nacheinander eine Lehm- und eine Sandschicht.

Die Gründung der vom Vorhabenträger vorgesehenen Reihenhausgruppen, die nicht unterkellert werden, kann als Flachgründung auf Streifenfundamente erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass die Fundamentsohlen zum Teil noch in Auffüllungen liegen werden, ist eine Bewehrung der Streifenfundamente erforderlich. In Anbetracht der Nichtunterkellerung der geplanten Gebäude sind keine größeren Baugrubentiefen erforderlich.

Die aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung im Osten des Grundstückes noch mit Bauschutt verfüllten Kellerräumen werden im Vorfeld der Bauausführung ausgeschachtet und mit Recycling- und Kiesmaterial wiederverfüllt.

Das Plangebiet liegt laut dem Landschaftsplan Essen nicht in einer Wasserschutzzone.

Im Rahmen der Geländeuntersuchung wurde in den Bohrungen kein Grundwasser bis in Tiefen von max. 4 m erbohrt. Aufgrund der Nichtunterkellerung der Gebäude wird keine umfangreiche Wasserhaltung erforderlich werden.

Laut einer bereits im Jahr 2002 erfolgten Baugrunduntersuchung des Büros Dipl. Ing. J. U. Kügler, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Johanniskirchstraße, Nr. 12/00" angefer-

tigt wurde, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nur bedingt und als Muldenversickerung möglich. Aufgrund des Flächenbedarfs einer Muldenversickerung scheidet diese Möglichkeit bei der aktuellen Planung aus.

7. Klima und Lufthygiene

Das großräumig vorherrschende Klima wird durch die Windrichtung Südwest bestimmt. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 850–900 mm/Jahr bei im Mittel 9,0–9,5°C. Für das Plangebiet ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen, das Klimatop „Stadtklima in Tallage“ ausgewiesen. Geprägt wird dieses Klimatop durch mehrgeschossige geschlossene Bebauung mit wenigen Grünflächenanteilen. Das bislang brachliegende Plangebiet kann in seinem heutigen Zustand aufgrund seiner Insellage innerhalb bebauter Gebiete sowie der umgebenden Verkehrsstrassen und vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine klima- und lufthygienisch relevante Wirkung entfalten.

Als natürlicher Ungunsthfaktor ist die Lage des Plangebietes in der Emscherniederung und damit in einem Kaltluftsammlgebiet zu nennen. In dieser weiten Depression können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen mit Nebelbildung aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit der Gefahr von Schadstoffanreicherungen in den Boden nahen Luftschichten bewirken.

Zudem liegt das Plangebiet in der am 01.10.2008 eingerichteten Essener Umweltzone, in der zur Reduzierung verkehrsbedingter Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen ein Verkehrsverbot für besonders Schadstoff emittierende Kraftfahrzeuge besteht. Vor diesem Hintergrund kommt der Minderung bodennaher Schadstoffemissionen eine besondere Bedeutung zu.

8. Altlasten

Das Plangebiet ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Bezeichnung „Anschüttung Johanniskirchstr., Ordnungsnummer 6.778 erfasst. Laut dem Kurzgutachten über Bodenuntersuchungen (Sachverständigenbüro Peter von der Bruck + Hans-Heinrich Klingen, Pulheim, 22.02.2010) lassen sich für die geplante Wohnbebauung in Hinblick auf den Belastungspfad Boden–Mensch aus den Untersuchungsergebnissen keinerlei Einschränkungen für die untersuchten Flächen ableiten.

9. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Auch liegt der Planbereich über dem Kohlenwasserstoffe erteiltem Bewilligungsfeld „Kathalina“. Nach den vorliegenden Unterlagen der jeweiligen Eigentümer ist kein noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Daher sind bei dem Bauvorhaben Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen nicht erforderlich.

10. Immissionen

Zur Beurteilung der aktuellen Immissionsituation innerhalb des Plangebietes wurde seitens des Vorhabenträgers ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (TÜV NORD Systems, Essen, 09.07.2010) in dem folgende relevante Schallquellen untersucht wurden, die sich auf die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes potenziell auswirken können:

Das sind zum einen der Straßenverkehr auf der Johanniskirchstraße, der Altenesser Straße und der Kolpingstraße und zum anderen die Geräusche ausgehend von den westlich angrenzend an das Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Möbelhaus, Arztpraxis). Maßgebliche Grundlage zur schalltechnischen Beurteilung städtebaulicher Neuplanungen ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987.

10.1. Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Geräusche durch Straßenverkehr wirken von Osten (Altenessener Straße), von Süden (Johanniskirchstraße) sowie von Norden (Kolpingstraße) auf das Plangebiet ein.

Der geplanten Wohnbebauung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Hinblick auf den Schutzmaßstab die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ zugeordnet. Hiernach gilt für das Plangebiet ein maßgeblicher Orientierungswert laut DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Blockinnenbereich handelt, wirken Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr ausschließlich von der im Süden liegenden Johanniskirchstraße ein. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes liegen die Immissionswerte deutlich unter den maßgeblichen Orientierungswerten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht laut DIN 18005 für die Gebietsausweisung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“: Die Berechnungen des Fachgutachters haben ergeben, dass an den Gebäudefassaden der geplanten Hausgruppen die Immissionswerte zwischen 36 dB (A) bis 52 dB (A) am Tag und 26 dB (A) bis 42 dB (A) in der Nacht betragen. Somit ergibt sich eine Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte laut DIN 18005 von 3- dB (A) bis zu -19 dB (A) jeweils am Tag und in der Nacht.

Dieses Untersuchungsergebnis verdeutlicht, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes eine hochwertige Aufenthaltsqualität in den Außenwohnbereichen sichergestellt ist. Lediglich im Bereich der Einfahrt in das Plangebiet (an der Johanniskirchstraße), wo nicht schutzbedürftige Nutzungen (wie z.B. Stellplätze) ausgewiesen sind, betragen die Geräuschimmissionen zwischen 55 dB (A) und 60 dB (A) am Tag und zwischen 45 dB (A) und 50 dB (A) in der Nacht. Die geplanten Hausgruppen sind von diesem Immissionspegel jedoch nicht betroffen.

10.2. Gewerbelärm im Plangebiet

Relevante gewerbliche Geräuschquellen gehen von den Besucherparkplätzen des Möbelhauses und der Arztpraxis sowie von einzelnen Lkw-Bewegungen, die vor allem bei Anlieferung und Abholung von Ausstellungsstücken des Möbelhauses entstehen, aus.

Da das Möbelhaus und die Arztpraxis nur während des Tageszeitraumes zwischen 8 Uhr und 20 Uhr betrieben werden, findet im Gutachten auch nur der Tageszeitraum Berücksichtigung.

Die schalltechnischen Untersuchungsergebnisse belegen, dass die Geräuschimmissionen durch die o.g. Gewerbebetriebe im Plangebiet maximal 40 dB (A) am Tag betragen und damit den maßgeblichen Orientierungswert der DIN 18005 sowie auch den definierten Grenzwert gem. TA Lärm von 55 dB(A) um mindestens -15 dB (A) unterschreiten.

10.3. Fazit

Sowohl die durch Straßenverkehr als auch durch die beiden umliegenden Gewerbebetriebe verursachten Geräuschimmissionen unterschreiten im schutzwürdigen Bereich des Plangebietes deutlich die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005. Mit Unterschreitun-

gen von mindestens -3 dB (A) bis zu maximal -19 dB (A) werden in innerstädtischer Lage gesunde und in dieser innerstädtischen Lage sehr attraktive Wohnverhältnisse gewährleistet. Die notwendige Wohnruhe kann ohne passive Schallschutzvorkehrungen gewährleistet werden. Die Nutzung der ebenfalls schutzwürdigen Freibereiche im Tagzeitraum wird weder durch die verkehrlichen noch durch die gewerblichen Immissionen beeinträchtigt, eine hohe Aufenthaltsqualität kann somit aus schalltechnischer Sicht auch in den Wohngärten sichergestellt werden.

11. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Plangebiets hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit ist nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

VI. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Plangeltungsbereich ist die Neunutzung der Gewerbebrache als Wohngebiet. Dadurch soll eine Fortführung bzw. städtebaulich sinnvolle Ergänzung der umliegenden und benachbarten Wohnnutzungen erfolgen. Diese Maßnahme der Innenentwicklung steht somit im Einklang mit dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Schaffung von innerstädtischem kostengünstigen Wohnraum.



Abb. 1: Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Der Vorhabenträger plant eine Bebauung ausschließlich mit Reiheneigenheimen, wobei keine Realteilung einzelner Baugrundstücke, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vollzogen werden soll. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser werden demnach eine Wohneigentümergeinschaft bilden. Aufgrund der WEG-Teilung wird die zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Fläche ein Grundstück bilden.

Nach dem WEG werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert:

Um die Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze und Garagen, gemeinschaftliche Grünflächen sowie Privatstraßen und Wege kümmert sich im Auftrag der Wohneigentümer ein eigens für dieses Wohngebiet eingesetzter Verwalter. Folglich verbleiben Pflege und Instandhaltung in privater Verantwortung. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht trägt die private Eigentümergemeinschaft.

1. Bebauungskonzept

Der städtebauliche Entwurf sieht eine zeilenartige Reihenhausbebauung mit insgesamt 28 Wohneinheiten vor. Die Wohngebäude werden mit zwei Vollgeschossen mit Satteldach und einer Dachneigung von 15° und 35° (je nach Haustyp) in offener Bauweise errichtet. Die fünf geplanten Hausgruppen sind nach Süden und Westen orientiert.

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung einheitlich ausgestaltet. Garagen werden mit Flachdächern ausgeführt.

Bei der Konzeption der Systemreihenhäuser verzichtet der Vorhabenträger bewusst auf eine Unterkellerung. Durch Abstellräume, einen Spitzboden sowie der Möglichkeit ein Gartenhaus aufzustellen, werden ausreichend Lager- und Abstellflächen geschaffen.

2. Erschließungskonzept

2.1. Fließender Verkehr

Das geplante Baugebiet wird über eine private Stichstraße ausgehend von der Johanniskirchstraße erschlossen, an deren Ende eine Wendemöglichkeit für Pkws besteht. Die Dimensionierung der Stichstraße sichert die Einhaltung der erforderlichen Rettungsweglängen für die Feuerwehr. Über die Johanniskirchstraße erfolgt die weitere Anbindung an das städtische Verkehrsnetz.

2.2. Ruhender Verkehr

Innerhalb des Vorhabengebietes wird mit 42 vorgesehenen Stellplätze und Garagen ein 1,5-facher Stellplatznachweis erbracht. Um die Wohnanlage im Inneren weitgehend autofrei halten zu können und somit auch die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu minimieren, sind Stellplätze und Garagen nur entlang der Stichstraße vorgesehen.

3. Freiraumkonzept

Neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) wird im Plangebiet eine private Gemeinschaftsfläche (Grün- bzw. Freifläche) als Treffpunkt angelegt. Dieser wird begrünt und derart gestaltet, dass eine langfristige und nachhaltige Nutzbarkeit für alle Altersgruppen der Wohnanlage gewährleistet ist und somit die soziale Interaktion gefördert wird. Des Weiteren erfolgt durch Baumanpflanzungen eine Gliederung der Stellplätze und Garagen.

4. Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Grundstückes wird über eine Einleitung in den Kanal in der Johanniskirchstraße gesichert. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen dem Grundstück und dem Straßenniveau der Johanniskirchstraße ist eine Hebeanlage zur Einleitung des Abwas-

sers in den öffentlichen Kanal erforderlich. Die Entwässerung über eine Hebeanlage und die Einleitmenge an Schmutz- und Regenwasser ist mit den Stadtwerken der Stadt Essen abgestimmt. Diese bleibt wie die übrigen Erschließungsanlagen im privaten Besitz der Wohneigentümergeinschaft, die folglich für die Pflege und Instandhaltung verantwortlich ist.

Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird das auf den befestigten Flächen sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über eine Hebeanlage in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

5. Energiekonzept

Die Wärmeversorgung der Wohnanlage erfolgt über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk. Der durch die Wärmeerzeugung entstandene Strom dient auch der Eigenversorgung des Gebietes, bzw. wird bei produziertem Überschuss in das öffentliche Stromnetz eingespeist oder bei erforderlichlichem Restbezug zugekauft.

Die Verteilung innerhalb der Siedlung wird durch ein eigen konzipiertes Nahwärme- und Stromverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet.

Aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Brennwertechnik durch eine konstante Energieerzeugung ist dies ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Die Häuser erfüllen somit den neuen „KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)-Energieeffizienzhaus-70 Standard“ und sind dadurch förderfähig. Zudem kann durch den Verzicht auf einen separaten Heizkessel bzw. -therme in jeder Wohneinheit zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden.

VII. Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen sind eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Dennoch sind die erheblich betroffenen Umweltbelange zu prüfen und darzustellen.

Bei Realisierung der Planung wird eine innerstädtische Siedlungsbrache zukünftig mit einer Wohnnutzung belegt, so dass eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers erfolgt.

1. Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

1.1. Mensch / Bevölkerung

Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ ist im Bezug auf das geplante Vorhaben in erster Linie die Immissionssituation durch Schall zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben selbst werden, wie in den voran stehenden Kapiteln dargelegt, keine negativen Betroffenheiten für den Menschen ausgelöst.

Zur Beurteilung der heutigen Immissionssituation innerhalb des Plangebietes wurde seitens des Vorhabenträgers ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ werden durch die Geräuschimmissionen im Plangebiet deutlich unterschritten. Eine detaillierte Beschreibung dazu erfolgt im Kapitel V 10 Immissionen.

Aus dem Neubaugebiet selbst sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die nähere Umgebung bzw. die Bewohner der angrenzenden bestehenden Bebauung zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes nur Nutzungen entstehen, die innerhalb eines Wohngebietes zulässig sind. Die durch das Neubaugebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen können von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden. Eine detaillierte Beschreibung dazu erfolgt im Kapitel VII 1.7 Verkehr.

Die geplante städtebauliche Entwicklung soll unter anderem auch zu einer Stabilisierung von Bewohnerstrukturen führen. Aus diesem Grund ist es erforderlich die Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnangebot innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Dadurch wird einer einseitigen Bevorzugung oder Ausgrenzung bestimmter Bevölkerungskreise entgegen gewirkt.

Mit der vorliegenden Planung wird innenstadtnaher Wohnraum geschaffen.

Durch Festsetzungen einer kompakten Bauweise wird gewährleistet, dass eine eher preisgünstige Bebauung entsteht. Damit wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt.

Mit einer nur dem Anliegerverkehr dienenden und vom Autoverkehr weitgehend entlasteten Stichstraße, bietet das neue Wohngebiet zudem besondere Vorzüge für junge Familien, da die Außenbereiche für Kinder geringere Gefahrenpotentiale aufweisen. Vor allem der Gemeinschaftsplatz begünstigt den Aufenthalt außerhalb der Gebäude sowie die soziale Interaktion.

Die Neunutzung des Plangebiets als Wohngebiet stellt eine Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung dar. Eine Siedlungserweiterung auf bisher nicht bebauten Flächen wird vermieden bzw. reduziert. Außerdem können sich bisher in Innenstadtlage ansässige Bewohner, die ihre Wohnsituation verändern möchten, in dem neuen Gebiet niederlassen und ein Eigenheim erwerben, ohne ihr soziales und städtisches

Umfeld verlassen zu müssen. Auch dies dient neben anderem dem Erhalt stabiler Sozialstrukturen.

Über die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Auswirkungen auf den Menschen werden keine weiteren erwartet.

1.2. Arten und Biotope

Da das Plangebiet in der Biotopkartierung nicht erfasst ist und bereits in einem erschlossenen Innerortsbereich liegt, hat es keine wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt.

1.3. Boden

Zu Beeinträchtigungen des Bodens kommt es grundsätzlich in den Bereichen, die überbaut oder versiegelt werden, da die Funktionen als mechanischer und chemisch-biologischer Filter, Puffer und Transformator verloren gehen.

Die Versiegelung wird über die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bzw. deren zulässige Überschreitung bis zu 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Durch die Realisierung des Bauvorhabens kommt es zur Entsiegelung der vorhandenen befestigten Flächen (z.B. Stellplatzflächen und Fundamente der Kellerräume) innerhalb des Planungsgebietes. Von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodenpotentials durch die geplanten Baumaßnahmen kann daher nicht gesprochen werden.

Eine nennenswerte Belastung des Bodens mit Schadstoffen wird aufgrund der zukünftigen Nutzung nicht erwartet. Durch den Versiegelungsgrad im Planungsgebiet und den Ausschluss wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Erstellung von Stellplätzen und ihren Zufahrten kann sichergestellt werden, dass Schadstoffe aus dem Kraftfahrzeugverkehr (Schmierölverlust/Reifenabrieb) nicht in den Bodenkörper gelangen können.

Die durchgeführten Analysen aus dem Gutachten für Bodenuntersuchungen, angefertigt vom Sachverständigenbüro Peter von der Bruck + Hans-Heinrich Klingen, Pulheim (22.02.2010), ergaben weitgehend unauffällige bis leicht erhöhte Schadstoffgehalte im Boden. Die deutlich erhöhten Schwermetallgehalte aus der vorherigen Baugrunduntersuchung (Geotechnik, Büdinger, Fein, Welling GmbH, 2009) konnten gemäß dem Gutachten nicht verifiziert werden.

Daher lassen sich für die geplante Wohnbebauung in Hinblick auf den Belastungspfad Boden-Mensch aus den Analyseergebnissen keinerlei Einschränkungen für die untersuchten Flächen ableiten.

1.4. Wasser

Unter Berücksichtigung der in „6.4 Boden“ beschriebenen Maßnahmen zur Versiegelung und zum Bodenaustausch sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch den Eintrag von Schadstoffen aus dem Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten.

1.5. Klima / Luft

Das bislang brachliegende Plangebiet kann in seinem heutigen Zustand aufgrund seiner Insellage innerhalb bebauter Gebiete sowie der umgebenden Verkehrsstrassen und vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine klima- und lufthygienisch relevante Wirkung entfalten.

Bei Realisierung der geplanten Bebauung in energiesparender Bauweise, Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zur gemeinsamen Wärme- und Stromversorgung sowie der geringfügigen Zunahme des MIV aufgrund der Neubebauung mit 28 Reihenhäusern ist nicht von einer Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse auszugehen. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Klima sind bei Umsetzung der geplanten Festsetzungen zur Begrünung wie

zum Beispiel die Anlage von Hausgärten und eines begrünten Gemeinschaftsplatzes, Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplätzen und Garagen sowie deren extensive Begrünung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

1.6. Kultur und Sachgüter

Es liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern bzw. zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut vor. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) wird hingewiesen.

1.7. Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen.

In dem geplanten Neubaugebiet ist die Entstehung von insgesamt 28 Reiheneigenheimen bzw. Wohneinheiten vorgesehen. Daher sind insgesamt von ca. 100 zusätzlichen Einwohnern auszugehen. Unter der Annahme eines Mittelwertes der spezifischen Wegehäufigkeit (werktags) von 4 Wegen/Werktag sowie eines Anteils des motorisierten Individualverkehrs von 70% und eines durchschnittlichen Pkw-Besatzes von 1,2 Personen/Pkw sind insgesamt betrachtet rund 233 zusätzlichen Pkw-Fahrten je Werktag zu erwarten. Zudem könnte die günstige ÖPNV-Anbindung des Gebietes und die einfache fußläufige Erreichbarkeit des Altenessener Zentrums zu geringeren Pkw-Fahrten je Werktag beitragen, so dass diese geringen zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Neubaugebiet von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden können.

1.8. Wirtschaft

Neben der Bereitstellung von Wohnraum für die Bewohner aus dem Umfeld, wird mit dem neuen Wohngebiet darüber hinaus der Zuzug nach Essen-Altenessen gefördert. Dies trägt zu einer Stabilisierung der vorhandenen Wirtschaftsstrukturen bei. Vor allem wird die Kaufkraft im Zentrum des Stadtteils Essen-Altenessen gestärkt.

1.9. Orts- und Landschaftsbild

Gewerbliche Nutzung bestimmte über einen langen Zeitraum das Erscheinungsbild des Planungsbereiches.

Durch die geplante Realisierung eines neuen Wohngebietes, was auch wesentliche Verbesserungen hinsichtlich des Stadtbildes mit sich bringt, kann eine seit Jahren brachliegende, innerstädtische Entwicklungsfläche reaktiviert und so dem fortwährenden Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Die geplante Bebauung fügt sich im Hinblick auf ihre Gestaltung in die vorhandene Bebauung ein. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf ein Höchstmaß beschränkt, um einen verträglichen Übergang zu der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung sicherstellen zu können. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden demnach nicht erwartet.

1.10. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die durch die Planung besonders beeinträchtigt werden könnten und vorstehend noch nicht aufgeführt wurden, sind nicht erkennbar.

1.11. Zusammenfassung

Durch die Realisierung des Vorhabens sind keine ökologisch relevanten Beeinträchtigungen der beschriebenen Schutzgüter zu erwarten, da eine Inanspruchnahme überwiegend auf anthropogen bereits überformten Flächen stattfindet. Hierbei ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes kleinflächige Schadstoffbelastungen des Bodens bzw. der Auffüllmaterialien bestehen, die aber keine Beeinträchtigung für die geplante Wohnnutzung darstellen.

VIII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens werden durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen, so dass entsprechend § 12 Abs. 3 des Baugesetzbuches keine Bindung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) besteht. Korrespondierend mit dem vom Vorhabenträger geplanten Vorhaben, das ausschließlich auf die Errichtung von Reihenhäusern abstellt, wird insofern – abweichend von dem Nutzungskatalog der BauNVO – als Art der baulichen Nutzung ein „Wohngebiet“ festgesetzt. Innerhalb dieses Wohngebietes sollen Wohngebäude in Form von Reihenhäusern realisiert werden. Ausnahmsweise ist auch die Einrichtung von Räumen für freie Berufe innerhalb der Gebäude möglich. Darüber hinaus gehende gewerbliche Nutzungen, die keinen Gebietsbezug haben oder keine Ergänzung des Wohnumfeldes darstellen, sind nicht erwünscht. Das geplante Wohngebiet wird unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes im Hinblick auf den Schutzmaßstab der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ zugeordnet.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

a. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die eine Ausgewogenheit zwischen dem Ziel der Wohnraumbereitstellung einschließlich der erforderlichen Erschließung und den Belangen von Natur und Landschaft (wie z.B. Begrünung der privaten Freiflächen sowie der Gemeinschaftsflächen, Teilversiegelung) anstrebt.

Die für die Realisierung der geplanten Bebauung seitens des Vorhabenträgers beanspruchte Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Hierbei wird dem Leitgedanken des flächensparenden Bauens bzw. dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderem Maße Rechnung getragen und eine zu hohe Verdichtung im Blockinnenbereich vermieden.

b. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Wohngebiet wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Um einer mit ausreichenden Belichtungsverhältnissen eher mäßig verdichteten Bebauung im Blockinnenbereich und gleichzeitig der Konzeption des Vorhabenträgers zu entsprechen, werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

c. Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0.8 und ermöglicht damit eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

a. Bauweise

Entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Ziel bei der Festsetzung der offenen Bauweise ist es, eine der Situation im Blockinnenbereich gerechte angemessene Dichte mit gesunden Wohnverhältnissen zu ermöglichen.

b. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Größe und der Zuschnitt der Baugrenzen sind im Bereich des Wohngebiets so gewählt, dass eine Umsetzung der diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption ermöglicht wird. Da die Dimensionierung der Baufenster unmittelbar auf die im Bauungskonzept dargestellten Hauptbaukörper Bezug nimmt, wurde ergänzend festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 3,00 m zulässig ist.

1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

a. Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von Kellerersatzräumen, Gartenhäusern und Geräteschuppen dahingehend beschränkt, als diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen (NG) zulässig sind. Das Maß der Nebenanlagen ist auf eine max. Grundfläche von 7,5 m² und eine max. Firsthöhe von 2,5 m beschränkt, um insbesondere bei der verdichteten Bauweise mit Reihenhäusern noch ausreichend große Freiflächen bzw. private Hausgärten gewährleisten zu können.

Neben der Größe spielt auch die Anordnung der Nebenanlagen auf dem Grundstück eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung des Gesamterscheinungsbildes des geplanten Wohngebietes. Durch die Dezentralisierung werden großflächige Sammelanlagen vermieden; jedem Wohngebäude ist ein Garten- oder Gerätehäuschen bzw. Kellerersatzraum unmittelbar zugeordnet, das überwiegend im rückwärtigen Bereich der privaten Freiflächen errichtet werden kann.

b. Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Bei den Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen, handelt es sich um Einrichtungen, die dem gesamten Gebiet und nicht nur Einzelnutzern dienen, womit eine Konzentration dieser Nutzung vorgenommen werden kann. Die Bestimmung des Standorts erfolgt in Bezugnahme auf die konkrete Planung des Vorhabenträgers. Damit können die Emissionen, die üblicherweise mit solchen Anlagen einhergehen (Abgase, Geräusche) gebündelt werden. Eine diffuse Belastung des gesamten Plangebietes bleibt aus.

c. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Planung und um möglichst zusammenhängende Freiräume zu erhalten sind Garagen und Stellplätze nur in den durch Planeinschrieb festgesetzten Flächen für „Garagen (Ga)“ und „Stellplätze (St)“ zulässig. Weiterhin werden aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt, in denen ausschließlich Stellplätze errichtet werden können.

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

a. Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz (GP)

Vom Vorhabenträger ist die Herstellung eines Aufenthaltsbereichs für die künftigen Bewohner geplant, der als Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsplatz“ festgesetzt ist. Der Platz soll begrünt und mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen ausgestattet und derart gestaltet werden, dass eine langfristige und nachhaltige Nutzbarkeit für alle Altersgruppen der Wohnanlage gewährleistet ist.

1.6. Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa), Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Abfallsammelanlagen (GAb) sowie Gemeinschaftsplatz (GP)

Im städtebaulichen Konzept ist im Bereich der Grundstückszufahrt im Süden ein gemeinschaftlich genutzter Abfallsammelplatz geplant, dessen Dimensionierung aus der zu erwartenden künftigen Bewohnerzahl der Wohnanlage und den Regelungen (Abfuhrhythmen etc.) der Abfallsatzung der Stadt Essen resultiert.

Da dieser Abfallsammelplatz zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung des Plangebietes erforderlich ist und ausschließlich dem Wohngebiet bzw. der WEG zugeordnet ist, wird dieser als Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallsammelanlage am Einfahrtsbereich des Planareals festgesetzt. So können Abfälle und Wertstoffe zentral gesammelt und von dort durch Entsorgungsbetriebe abgefahren werden.

Durch die Anlage eines gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatzes wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Hierdurch wird, im Zusammenhang mit der planerischen Zielsetzung der räumlichen Konzentration des Abfallsammelplatzes im Randbereich des Plangebietes, ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes geleistet.

Da der Vorhabenträger die gesamte Bebauung inklusive der Außenanlagen und Gemeinschaftsanlagen herstellt und die zugehörigen Flächen anteilig veräußert, lässt sich die Umsetzung der Festsetzungen problemlos gestalten. Die nachfolgende Pflege, Instand- und Unterhaltung wird vertraglich an die künftige Eigentümergemeinschaft gebunden bzw. obliegt in ihrem Auftrag dem Verwalter der Wohnanlage.

1.7. Anpflanzen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen auf privaten und/oder gemeinschaftlichen Flächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25

BauGB getroffen. Diese Festsetzungen sollen eine Begrünung des Baugebietes bestehend aus standortgerechten Gehölzen sicherstellen.

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Garagen werden durch die zu pflanzenden Bäume gegliedert und die private Verkehrsfläche durch Baumanpflanzungen belebt und attraktiviert.

Ebenfalls wird durch die Anpflanzungen im Bereich des Gemeinschaftsplatzes die Aufenthaltsqualität im Plangebiet gesteigert.

1.8. Garagendachbegrünung

Gemäß der textlichen Festsetzung sind Garagendächer vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu versehen. Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus, leistet einen Beitrag zur Absorption von Feinstaub, trägt zur Aufwertung der Dachlandschaft im Stadtbild bei und kann Habitatfunktionen für die Fauna übernehmen. Zudem ist eine positive Wirkung des Gründachs durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser gegeben. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben und hierdurch auch die Stadtentwässerung entlastet werden kann.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden durch § 86 BauO NRW getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Die Festsetzung zu den zulässigen Dachformen und -neigungen trägt zu den realisierten Dachformen der gebauten Umgebung Rechnung.

Da die Gestaltung der Vorgartenbereiche zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes beiträgt und zudem Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken sind, sollen die Vorgärten unversiegelt angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten.

Die nicht überbauten, rückwärtigen Gartenbereiche sind ebenfalls gärtnerisch zu gestalten.

Da sich die Gestaltung der Abfallsammelstellen optisch in das direkte Wohnumfeld bzw. Ortsbild einfügen soll, wird festgesetzt, dass Abfallsammelanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht entzogen und begrünt werden sollen.

3. Hinweise

3.1. Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wird der Vorhabenträger mit der Stadt Essen einen Durchführungsvertrag schließen.

3.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können

beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

Altlastengutachten,
Dipl.-Ing. J.U. Kügler Essen, August 2001.

Gutachten Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe, RWTÜV Anlagentechnik Essen GmbH, Januar 2002.

Ergänzende Altlastuntersuchung,
Geotechnik Mainz, Dezember 2009.

Bodenuntersuchungen,
Umweltgeologisches Sachverständigenbüro, Februar 2010.

Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe, TÜV Nord Systems, Essen, 2010

3.3. Städtische Satzungen

a. „Satzung zum Schutz 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).

b. Für Spielflächen, die bei der 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)“.

3.4. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastungen) ist das Umweltamt der Stadt Essen unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung / -sanierung sind mit dem Umweltamt der Stadt Essen abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahmen ist dem Umweltamt der Stadt Essen (Abt. Untere Bodenschutzbehörde (59-1), Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen) spätestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

3.5. Kampfmittel

Das B-Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Die zu überbauenden Flächen sind einer geophysikalischen Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu unterziehen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/ 88- 32125) zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst anzufordern über das Ordnungsamt zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst- über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

3.6. Umgang mit Bodendenkmälern

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

3.7. Umgang mit Niederschlagswasser

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

IX. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbezeichnung/Nutzung	m ²	%
Fläche des Geltungsbereichs	6.137	100
Wohnbaufläche gesamt	5.128	84
Private Verkehrsflächen	690	11
Private Grünflächen / Flächen gem. § 9 Abs 1. Nr. 20 BauGB	319	5
Haustyp 81	16 EFH	
Haustyp 141	12EFH	

X. Bodenordnung

Der Vorhabenträger Deutsche Reihenhaus AG besitzt die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke im Sinne der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ausgelöst.

Eine Auflassungsvormerkung für die Deutsche Reihenhaus AG ist im Grundbuch von Altenessen, Blatt 692, eingetragen.

XI. Kosten und Finanzierung

Die Deutsche Reihenhäuser AG ist Eigentümer der Flurstücke Nr. 238 (teilweise) und 513 mit einer Größe von ca. 6100 m².

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der Kosten ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor