

Bebauungsplan Nr. 6/10 „Ahrfeldstraße / Peenestraße (ehem. St. Raphael)“

Stadtbezirk: II
Stadtteil: Bergerhausen

Begründung

vom: 07.09.2011

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 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	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	5
III. Planverfahren	6
IV. Planungsrechtliche Situation	7
1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
2. Bebauungspläne	7
V. Bestandsbeschreibung	8
1. Städtebauliche Situation	8
2. Verkehr	8
3. Entwässerung	8
4. Technische Infrastruktur	8
5. Naturhaushalt und Landschaft	8
6. Artenschutz	9
7. Boden und Wasser	9
8. Altlasten	9
9. Bergbau	9
10. Lärm	10
VI. Städtebauliches Konzept	11
1. Entwurfsbeschreibung	11
2. Auswirkungen der Planung	11
VII. Planinhalt	12
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)	12
1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	12
1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	12
1.2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	12
1.3. Maß der baulichen Nutzung	13
1.4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)	13
1.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Bau NVO)	13
1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	13
1.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
1.8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
1.9. Natur und Landschaft	16
2. Hinweise	17
2.1. Relevante Unterlagen	17
2.2. Gutachten	17
2.3. Städtische Satzungen	17
2.4. Umgang mit Bodendenkmälern	17
2.5. Kampfmittel	17
VIII. Städtebauliche Kenndaten	18
IX. Bodenordnung	19
X. Entwicklung aus dem RFNP	20
XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	21
XII. Kosten und Finanzierung	22

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,47 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk II, im Stadtteil Bergerhausen und umfasst die Fläche der (ehemaligen) Gemeinde St. Raphael, mit Kirchengebäude, Wohngebäude, Gemeindehaus und freistehendem Glockenturm.

Es wird begrenzt durch

- die südlichen Grenzen der Grundstücke Ahrfeldstraße 67 sowie Peenestraße 5 und 5a im Norden,
- die Ahrfeldstraße im Westen,
- die Warthestraße im Süden und
- die Peenestraße im Osten.

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Nach der Schließung und Profanisierung der katholischen Kirche „St. Raphael“ steht die Fläche anderen Nutzungen zur Verfügung. Für die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Kirchenfläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen des derzeitig rechtsgültigen Durchführungsplanes Nr. 125 von 1957 sind für den zu beplanenden Bereich mit der Festsetzung „Öffentliche Nutzung“ nicht mehr zeitgemäß und stehen einer neuen städtebaulichen Ordnung entgegen.

2. Entwicklungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung zu schaffen.

III. Planverfahren

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

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

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.

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

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung ehemaliger Flächen der katholischen Kirche und des Gemeindehauses St. Raphael.

Die maximal zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert.

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen demnach unzweifelhaft vor.

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

- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, sondern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i. Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren – wie im vereinfachten Verfahren – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der am 03.05.2010 in Kraft getretene RFNP stellt für den Bereich des Bebauungsplanes gemäß Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele der Raumordnung und Landesplanung) „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ und gemäß §5 BauGB „Wohnbaufläche“ dar.

2. Bebauungspläne

Der derzeit rechtsgültige Durchführungsplan Nr. 125 von 1957 setzt für den Bereich Peenestraße / Ahrfeldstraße innerhalb eines B-Gebietes öffentliche Nutzungen (Kath. Kirche und Gemeindehaus) sowie Private Grünfläche fest.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Essen, im Stadtteil Bergerhausen und ca. 3,5 km von der Innenstadt und ca. 1 km östlich des Nahversorgungszentrums Rellinghauser Straße, das neben einem breiten Einzelhandelsangebot, insbesondere für den täglichen Bedarf, auch über sonstige ergänzende Einrichtungen, wie z. B. Kirche, Post, Schulen, Apotheken etc. verfügt.

Neben vereinzelt privaten Grünflächen im Umfeld befindet sich östlich vom Plangebiet eine größere Grünfläche mit Verbindungen zu Kleingartenanlagen und Richtung Siepental und Siepenfriedhof an der Grenze zu Huttrop.

Die Umgebung ist durch eine seit Ende der 50er Jahre bestehende Wohnbebauung und soziale Einrichtungen, wie das Diakoniewerk Essen in der Warthestraße und dem Kindergarten in der Peenestraße, geprägt. Es handelt sich überwiegend um I-II geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser. Das Diakoniewerk ist ein größeres Gebäude mit zum Teil III Geschossen.

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Kirchengebäude mit einer vorgelagerten Platzfläche, worauf sich abseits der Kirche ein freistehender Glockenturm befindet. Zudem befinden sich auf der Fläche ein Gemeindehaus und ein Wohngebäude.

Die Kirche ist mittlerweile profanisiert und das Grundstück an einen privaten Eigentümer übergegangen und steht damit einer städtebaulichen Neuordnung zur Verfügung.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist knapp 75m vom Plangebiet entfernt. Von dort gelangt man mit den Buslinien 154 oder 155 in etwa 20 Min. zum Essener Hauptbahnhof. Somit ist der schienengebundene Fernverkehr ebenfalls gut zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Ruhrallee in das innerstädtische und mit Anschluss an die A52 in das überörtliche Straßennetz eingebunden.

3. Entwässerung

Der Bereich ist entwässerungstechnisch vollständig erschlossen.

4. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden.

5. Naturhaushalt und Landschaft

Das Plangebiet ist Teil eines von Freiflächen geprägten Stadtviertels. Die Freiflächen der ehemaligen Kirche St. Raphael weisen in den Randbereichen, freiwachsende Zierstrauchpflanzungen und Bäume mittleren Alters auf und sind zur Ahrfeldstraße hin zum größten Teil versiegelt. Lediglich entlang der Ahrfeldstraße befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelreihe von insgesamt 10 Bäumen. Die nicht bebauten

Bereiche sind entweder als großzügige Platzfläche (vor der Kirche liegend) oder Rasenfläche gestaltet.

Um die neue Bebauung realisieren zu können, werden Bäume gefällt, Sträucher und Rasenflächen beseitigt werden. Dies wird sich zunächst im Plangebiet bemerkbar machen. Das Plangebiet wird aber weiterhin dem bioklimatisch günstigen Stadtrandklima zugeordnet werden können. Denn es werden nur etwa 40 bis 60 % des Plangebiets bebaut sein. Außerdem ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner(innen) die Gärten, wie bei Einfamilienhäusern üblich, mit Wiesen, Sträuchern und kleinen Bäumen (z.B. Obstbäumen) gliedern und beleben werden. Beim Geschosswohnungsbau kann sogar davon ausgegangen werden, dass auch größere Bäume und Gebüsch gepflanzt werden, die im Laufe der Jahre wieder für die bisher günstigen klimatischen Verhältnisse sorgen werden.

6. Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzprüfung hat am 06.07.2010 eine fachkundige Begehung des im Plangebiet befindlichen Kirchturmes durch die Untere Landschaftsbehörde stattgefunden.

Spuren oder Anzeichen für Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermausarten oder sonstige Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten wurden nicht gefunden. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird also durch die Umsetzung des Plans nicht ausgelöst.

7. Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet hat infolge Überbauung und Versiegelung keine natürlichen Funktionen mehr. Ebenso hat das Plangebiet eine unbedeutende Funktion im natürlichen Wasserhaushalt.

8. Altlasten

Altlasten sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

9. Bergbau

Im Bereich des Plangebietes ist oberflächennaher Bergbau umgegangen.

Zur Beurteilung der bergbaulichen Situation hat das Grundbaulabor Bochum ein entsprechendes Gutachten gefertigt.

Nach den eingesehenen bergbaulichen Unterlagen hat unterhalb des Plangebietes innerhalb des Flözes Finefrau in den Jahren um 1890 flächenhafter Kohleabbau stattgefunden, welcher in Tiefen von > 110 m unter Geländeoberfläche liegt. Unter Berücksichtigung der Tiefenlage in Verbindung mit der seit dem Abbau vergangenen Zeit ist nicht mit Standsicherheitsproblemen für die Tagesoberfläche aufgrund dieses Abbaus zu rechnen.

Innerhalb des im Hangenden folgenden Flözes Finefrau Nebenbank ist kein Abbau dokumentiert. Das Flöz liegt in Tiefen von > 90 m unter Geländeoberfläche, so dass aufgrund der Tiefenlage selbst bei nicht kartiertem Abbau in diesem Flöz nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist.

Innerhalb des im südlichen Bereich austreichenden Flöz Girondelle 3 und dem nur geringfügig südlich des Plangebietes austretenden Girondelle 4 ist kein untertägiger Abbau dokumentiert. Es ist jedoch bekannt, dass in diesen Flözen westlich der Ruhrallee Abbautätigkeiten in den Jahren um 1890 bis in den tagesnahen und somit

einwirkungsrelevanten Tiefenbereich geführt wurden. Dies belegt, dass diese Flöze zumindest bereichsweise abbauwürdige Mächtigkeiten aufwiesen. Aus diesem Grund kann ein vor der Aufzeichnungspflicht geführter Bergbau in diesen Flözen, der sich gegebenenfalls negativ auf die Standsicherheit der Tagesoberfläche von Teilbereichen des Plangebietes auswirken kann, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Um dieses Restrisiko auszuschließen, wurde die Durchführung einer Erkundungsmaßnahme mittels Vollkronenbohrungen, welche die genaue Lage und die tatsächliche Abbausituation innerhalb der Flöze der Girondelle-Gruppe ausreichend untersucht empfohlen.

Mit den durchgeführten Erkundungsbohrungen wurde festgestellt, dass unterhalb des Grundstücks kein Kohleabbau innerhalb der Flöze Girondelle 3 und Girondelle 4 in einwirkungsrelevanter Tiefe stattgefunden hat.

Die Wiedernutzung des Plangebietes kann ohne vorherige bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erfolgen.

10. Lärm

Zur Ermittlung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Betrachtet wurde dabei die Geräuschbelastung hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen. Die Verkehrslärmimmissionen wurden entsprechend der RLS-90 ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) und für reine Wohngebiete (WR) beurteilt.

Das Ergebnis zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag von 55 dB(A) um bis zu 13 dB(A) bzw. für reine Wohngebiete von 50 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten werden. Im Nachtzeitraum liegen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) für WA- und 40 dB(A) für WR-Gebiete bei bis zu 14 dB(A) bzw. 15dB(A).

An den straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte zwischen 1 und 10 dB(A) zum Tags- und zwischen 1 und 12 dB(A) zum Nachtzeitraum überschritten. Die Schallpegel an den Gebäuden werden im Wesentlichen durch die nahegelegenen Straßenabschnitte und weniger durch die Ruhrallee bestimmt. Für den inneren Bereich der Freiflächen ist überwiegend davon auszugehen, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) eingehalten bzw. geringfügig überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Die Kirche St. Raphael in Bergerhausen wurde im Zuge der Pfarrgemeindenreform im Bistum Essen aufgegeben. Die Kirchengemeinde St. Hubertus und St. Raphael ist in der Großpfarre St. Lambertus aufgegangen. Das knapp 5000 Quadratmeter große Grundstück ist zurzeit mit einer bereits profanierten Kirche und anliegenden Gebäuden aus den sechziger Jahren bebaut.

Nach Abriss der ehemaligen Kirchengebäude ist ein integratives Wohnkonzept mit einem Wohnheim für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen, ca. zwölf Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus und acht Doppelhaushälften vorgesehen.

Geplant ist ein winkelförmiger Komplex für das Wohnheim an der Ahrfeldstraße mit II Geschossen, der sich zur straßenabgewandten Seite öffnet. So entsteht ein ruhiger Aufenthalts- und Spielbereich im rückwärtigen Bereich der Anlage.

Die straßenbegleitende III geschossige Bebauung für die Eigentumswohnungen entsteht entlang der Warthestraße. Beide Gebäude werden mit einem I geschossigen Anbau mit Ansicht von der Ahrfeldstraße verbunden.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer von der Warthestraße erschlossenen Tiefgarage sowie entlang der Ahrfeldstraße untergebracht.

An der Peenestraße sollen vier Doppelhäuser in II geschossiger Bauweise entstehen.

Der Bebauungsplan soll in generalisierter Form einen Rahmen setzen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens schafft.

2. Auswirkungen der Planung

Da das Umfeld hinsichtlich Nutzungsart und Baustruktur einem Wohnstandort entspricht, gliedert sich die neue Planung in die städtebaulichen Strukturen ein und es sind keine negativen Auswirkungen für den städtebaulichen Zusammenhang zu erwarten.

Die Wieder- und Neunutzung der Fläche trägt zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei.

Mit Realisierung der geplanten Nutzungen erhöht sich das Verkehrsaufkommen lediglich unerheblich.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die generelle Zielsetzung besteht in der differenzierten Bereitstellung von Flächen für ein integratives Wohnkonzept mit einem Wohnheim für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen, ca. zwölf Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus und acht Doppelhaushälften.

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Entsprechend der geplanten Nutzungen und in Anpassung an die Umgebungsbebauung an der Ahrfeldstraße und der Warthestraße soll im Westen des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Grundsätzlich sollen im Plangebiet vorwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden. Das Baugebiet wird deshalb gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden hier ausgeschlossen, da die Flächen im Wesentlichen dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen. Außerdem sollen im Plangebiet zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden.

1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Der Bereich der Peenestraße ist nach Aufgabe der kirchlichen Nutzung bis auf den Kindergarten Peenestraße Ecke Wartestraße von reiner Wohnbebauung geprägt.

Durch die geplante Neubebauung soll das Wohnen an der Peenestraße arrondiert und nachhaltig gefestigt werden. Das Baugebiet wird deshalb gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

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

Für das WR- Gebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Integration in die benachbarte Umgebung, die in diesem Teil des Plangebietes beinahe ausschließlich von Wohnbebauung geprägt ist, soll eine ausschließlich dem Wohnen dienende Bebauung zulässig sein.

1.2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

In dem WR- Gebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude in dem reinen Wohngebiet soll der städtebaulichen Zielsetzung, eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. In Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche / Geschossfläche (§§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl werden entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 0,4 sowie 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt. Entsprechend der Bodenschutzklausel wird damit sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Zudem wird eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht. Dennoch werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und eine Einfügung in das gewachsene Ortsbild sichergestellt.

1.4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)

Die bestehende Bebauung im Umfeld wird durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt. Daran orientieren sich die mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Sie ermöglichen ebenfalls eine Bebauung entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen. Im Bereich der geplanten Betonung des Eckbereiches Ahrfeldstraße / Peenestraße ist das Grundstück um eine angemessene Gehwegbreite sicherzustellen erst ab dem 1. Obergeschoss bei einer lichten Höhe von min. 2,50m überbaubar. Im nördlichen Planbereich ist zusätzlich eine Bebauung in die Tiefe des Plangebiets, wie bereits durch die bestehende Bebauung, vorgesehen. Eine Bebauung in die Tiefe des Grundstückes ist schon mit dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden erforderlich. Hiermit wird zudem die Nutzung des Freibereichs zur benachbarten Bestandsbebauung abgeschirmt. Entlang der Peenestraße verringert sich die Dichte der Bebauung. Dementsprechend ist hier ausschließlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

1.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Bau NVO)

In dem WA-Gebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung gestalteter Vorgartenbereiche und zum Schutz der inneren Freiflächen.

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

Zur Sicherung des Fußweges entlang der Ahrfeldstraße und der vorhandenen Versorgungsleitungen werden auf den entsprechenden Grundstücksflächen ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

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

Die verbleibenden Straßen- und Gehwegflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

1.8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen müssten aufgrund der Tatsache, dass die Schallimmissionen durch die nahegelegenen Straßen hervorgerufen werden am Rande des Plangebietes erfolgen. Dieses ist städtebaulich nicht vertretbar, zumal für den inneren Bereich der Freiflächen die Orientierungswerte überwiegend eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden.

Zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die entsprechenden Beurteilungspegel im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet und in Form einer Gebäudelärmkarte in Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 dargestellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind ausschließlich passive Maßnahmen an der geplanten Bebauung in Form einer entsprechend dämmenden Ausführung der Außenbauteile vorgesehen.

Unmittelbar entlang der Baugrenzen sind als jeweiliger ungünstigster Realisierungsfall entsprechende Außenlärmpegel und daraus abgeleitete Lärmpegelbereiche durch das Gutachten ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden.

In der Festsetzung wird klargestellt, dass es sich bei der Ermittlung um die freie Schallausbreitung und den ungünstigsten Fall, nämlich um die Errichtung des Gebäudes unmittelbar auf der Baugrenze handelt, also am nächst gelegenen Ort zur Schallquelle mit der höchsten Anforderung an das Schalldämmmaß. Wird von der Baugrenze abgerückt und geht mit dem größeren Abstand ggf. eine Minderung des Außenpegels einher oder können durch andere Maßnahmen wie z.B. Grundrissanordnung, Baukörperstellung und Fassadengestaltung Pegelminderungen erreicht werden, können geringere Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Der Bebauungsplan setzt somit fest:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol gekennzeichneten Baugrenzen und denen zuzuordnende Gebäudeseiten erforderlich. Unmittelbar entlang der Baugrenzen muss als ungünstigster Realisierungsfall die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.“

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegel- Bereiche	Mittelungspegel L_m tags dB(A)	Schalldämmmaße für Aufenthalts- räume in Wohnungen u.ä. $R'_{w,res}$ dB(A)	Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. $R'_{w,res}$ dB(A)
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Durch Abrücken von der Baugrenze, Baukörperstellung, Grundrissanordnung und Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird."

1.9. Natur und Landschaft

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

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (ähnlich § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch). Da die Wiederbebauung hier also Vorrang hat und nur vorübergehende bzw. geringe Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes zu erwarten sind, ist es (abwägungsrechtlich) vertretbar, dass im Bebauungsplan keine Festsetzung erfolgt, dass Bäume zu erhalten sind, oder dass nur für Stellplatzanlagen festgesetzt wird, dass Bäume zu pflanzen sind. Bestimmte Einzelbäume außerdem nur dann zum Erhalt festgesetzt, wenn die Bäume älter sind und einen für die Baumart typischen Kronenaufbau haben, d.h. wenn sie das Ortsbild besonders gliedern und beleben. Auf die generelle Forderung der Klimaanalyse Stadt Essen, das Bioklima im Siedlungsbereich von Essen weiter zu verbessern, wird auf der nachgelagerten Ebene, im Baugenehmigungsverfahren, eingegangen. Denn für Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung fallen und die gefällt werden müssen, sind gemäß Baumschutzsatzung Ersatzbäume zu pflanzen.

Im WA- Gebiet ist auf der privaten Pkw-Stellplatzanlage pro angefangene 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 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Anpflanzung soll die private Pkw-Stellplatzanlage sowie den anschließenden Straßenraum mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

In dem WA- und WR- Gebiet sind Flachdächer 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 abgemildert werden.

In dem WA- und WR- Gebiet sind die Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

2. Hinweise

2.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2.2. Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult vom 01.12.2010
- Verkehrserhebung im ruhenden Verkehr, emig-vs vom Februar 2011
- Beurteilung der bergbaulichen Situation vom 21.10.2010, Grundbaulabor Bochum
- Gutachten zur Überwachung und Bewertung der bergbaulichen Erkundungsmaßnahme 10.02.2011, Grundbaulabor Bochum
- Baugrund und Bodenuntersuchungen, Strobel und Kalder Gesellschaft für angewandte Geologie mbH vom 03.11.2010

2.3. Städtische Satzungen

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

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)“.

2.4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Essen, Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzuzeigen.

2.5. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdingriffen (> 0,8 m) sind Kampfmittelbefunde nicht auszuschließen. Für die betroffene Fläche ist daher frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	qm	%
Verfahrensgebiet	4.700	100
Allgemeines Wohngebiet WA	3.000	64
Reines Wohngebiet WR	1.700	36
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	24	0

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

X. Entwicklung aus dem RFNP

Der Bebauungsplan ist aus dem RFNP entwickelt.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6/10 „Ahrfeldstraße / Peenestraße (ehem. St. Raphael)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Durchführungsplanes

- Nr. 125 „Ahrfeldstraße“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ahrfeldstraße / Peenestraße (ehem. St. Raphael)“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

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

Essen, den

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand