

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche auch durch Tiefgaragen, die nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und kein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW ausbilden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Auf den Flächen für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für behinderte Personen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Kfz-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist in der mit ÜF gekennzeichneten überbaubaren Teilfläche eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die lichte Höhe zwischen Oberkante der Verkehrsfläche und Unterkante der Überbauung muss mindestens 2,50 m betragen.

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

In der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sind zum Schutz der Entwässerungsanlagen die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art mit Ausnahme von Zaunanlagen nicht zulässig. Geplante Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken etc.) sind mit dem Eigentümer der Entwässerungsanlagen vor der Realisierung abzustimmen.

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

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

5.1.1 Begrünung von Pkw-Stellplatzanlagen

Auf Pkw-Stellplatzanlagen ist pro angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² (Innenmaß) groß und mindestens 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu begrünen; sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Baumarten sind der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

5.1.2 Begrünung von Flachdächern

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Von der Dachbegrünungspflicht sind ausgenommen Hallendachkonstruktionen in Leichtbauweise (z. B. Trapezblech).

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

5.1.3 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Terrassen, Spielplätze und deren Zuwegungen genutzt werden.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.1.4 Begrünung Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit mindestens je 2 lfd. Meter standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

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

6.1 Festsetzungen zum Schutz der Innenwohnbereiche

In den Allgemeinen Wohngebieten VVA 1 und WA 2 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Jahnstraße, die Germaniastraße und die Straßenbahnlinien 101 und 106 bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nichtüberschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß 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	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
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 dies nicht möglich, muss 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 Verfahren, nach denen Vorhaben von der Baugenehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

6.2 Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und VVA 2 müssen in den Baufeldern unmittelbar entlang der Germaniastraße und Jahnstraße bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z. B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen, verglaste Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen wie Abschirmwirkungen von Gebäuden o. ä.) sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen. Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt zu erbringen.

6.3 Lärmschutzwand

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" an der Germaniastraße sind im Bereich der geplanten Stellplatzanlage und deren Zu-/Abfahrt Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die östlich angrenzende Wohnbebauung erforderlich. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einem Schalldämmmaß von $R'w = 20\text{dB}$, einer zwingenden Wandhöhe von 46,20 m ü NHN und einer Länge von 18,60 m zu errichten.

II Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)

1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind aus Naturstein oder in Form von Gabionen herzustellen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,00 m betragen.

1.2. Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Standplätze für Abfallbehälter sind mindestens dreiseitig einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

1.3. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu 1,20 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite der Hecken errichtet werden. Die Festsetzung unter Punkt 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zu berücksichtigen. Einfriedungen an Straßenverkehrsflächen "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 0,5 m von diesen zurück zu setzen.

- 1.4 Stützmauern (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
In den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind zur Geländemodellierung Stützmauern > 1 m unter Wahrung der Abstandflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken zulässig.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Signatur (X Linie) gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über Altlasten und Flächen mit Boden-Belastungsverdacht der Stadt Essen unter der Katasternummer 22/218 „Verfüllung ehem. Bachtal“ erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf, die aber der festgesetzten Nutzung nicht grundsätzlich entgegensteht.

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

IV. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen 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.

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 09/18 „Jahnstraße/Germaniastraße (Quartier der Generationen)“ in Essen-Bochold aus April 2021, Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung

Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 09/18 "Jahnstraße/Germaniastraße" (Quartier der Generationen) der Stadt Essen mit Stand vom 22.10.2021, Ingenieurbüro Dr. Knohl

Neubau Hallenbad, Stadt Essen - Schallimmissionsschutz, 18. BImSchV, Bericht Nr. M145920/10 mit Stand von 31.03.2022, Müller-BBM GmbH

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 09/18 „Jahnstraße/Germaniastraße (Quartier der Generationen)“ in Essen aus Oktober 2019, Ökoplan - Bredemann und Fehrmann

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 2) zum Bebauungsplan Nr. 09/18 "Jahnstraße/Germaniastraße (Quartier der Generationen)" in Essen aus März 2022, Ökoplan - Bredemann und Fehrmann

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bebauungsplan Nr. 09/18 „Jahnstraße/Germaniastraße (Quartier der Generationen)“ in Essen-Bochold aus November 2021, Ökoplan - Bredemann und Fehrmann

Bodenuntersuchung des Fachbereichs 59-4 Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten und Geologie von Januar 2014

Bericht zur Grundwasseruntersuchung im Bereich des Bebauungsplans „Jahnstraße/Germaniastraße (Quartier der Generationen)“ des Fachbereichs 59-4 Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten und Geologie von Juni 2021, November 2021 und Februar 2022

Geotechnischer Bericht - G18051 - Neubau Hallenbad Essen-Borbeck mit Stand vom 19.05.2020, ELE Beratende Ingenieure GmbH Erdbaulaboratorium Essen

Geotechnischer Bericht 1. Ergänzung: Ergebnisse der Grundwasseranalytik - G18051 - Neubau Hallenbad Essen-Borbeck mit Stand vom 09.06.2020, ELE Beratende Ingenieure GmbH Erdbaulaboratorium Essen

3. Städtische Satzungen

Stellplätze

Für die Ermittlung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. Juni 2020 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28/2020 vom 10.07.2020).

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).

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 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, vom 08.03.2019)".

4. Umgang mit Bodendenkmälern

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

5. Ableitung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen (Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht versickert, verrieselt und nicht ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Auf die Entwässerungssatzung (Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung) wird verwiesen.

6. Einleitung von Grundwasser

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

7. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Planbereich des Bebauungsplans. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des KBD zu entnehmen.

Die Ausführungen bzw. Empfehlungen des KBD sind zwingend zu beachten und umzusetzen. Zwecks der empfohlenen Sicherheitsdetektion (Bohrungen) ist der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung, Erklärung über die Leitungsfreiheit, Betretungserlaubnis sowie die Kostenübernahmeerklärung auszufüllen und an das Ordnungsamt der Stadt Essen zu senden.

8. Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch eine blaue Signatur gekennzeichneten vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. im Falle einer Überplanung zu ersetzen. Hierbei handelt es sich um die Grundwassermessstellen 6704/01, 6704/02 sowie 6704/027 und 6705/045.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch eine graue Signatur gekennzeichneten neu angelegten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. im Falle einer Überplanung zu ersetzen.

9. Nutzung von Grundwasser

Auf Grundlage der Ergebnisse aus dem Grundwasseruntersuchungsprogramm ist eine Nutzung des Grundwassers zu Brauch- und Trinkwasserzwecken oder anderen sensiblen Zwecken aufgrund der Altlastensituation im Umfeld und der Gefahr des Heranziehens von Verunreinigungen dauerhaft auszuschließen.

10. Hinweise zur Baugenehmigung

Der Bereich des Plangebietes Jahnstraße/Germaniastraße (Quartier der Generationen) liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Carolus Magnus" und "Wolfsbank 2". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.