

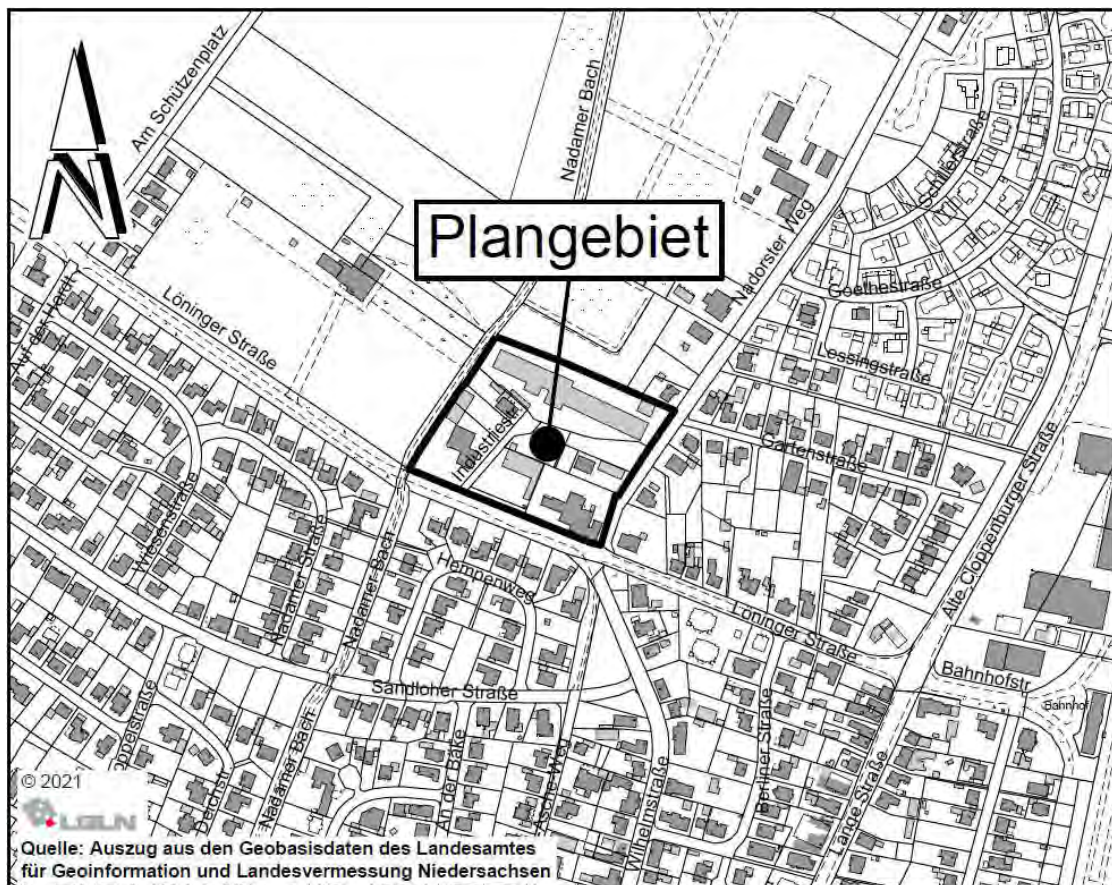
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5a, 8. Änderung

„Essen - Ortskern nördlicher Teil“

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)  
und 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



## Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH  
Eschenplatz 2  
26129 Oldenburg  
Tel. : 0441 593655  
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5    IMMISSIONSSITUATION.....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>8</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
3.3    ZAHL DER WOHNUNGEN.....	11
3.4    BAUWEISE .....	12
3.5    BAUGRENZEN.....	12
3.6    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO).....	13
3.7    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	15
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>15</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	15
4.2    VERKEHRSLÄRMSCHUTZ.....	16
4.3    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	18
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>6 HINWEISE.....</b>	<b>21</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>22</b>
<b>8 VERFAHREN.....</b>	<b>23</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>23</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „Essen - Ortskern nördlicher Teil“ befindet sich im Ortskern von Essen und umfasst den Bereich westlich der Lange Straße sowie im nördlichen Bereich eine Teilfläche östlich der Alten Cloppenburg Straße.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen im nordwestlichen Bereich des Ursprungsplanes. Das Gebiet wird im Osten durch den Nadorster Weg, im Süden durch die Löniger Straße und im Westen durch den Nadamer Bach, ein Gewässer II. Ordnung, begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet war als Teil der nördlichen Ortslage von Essen bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5a fast vollständig bebaut. Der südliche Teil des Plangebietes wurde als Mischgebiet und der nördliche Teil, aufgrund der bislang ausschließlich gewerblichen Nutzung durch eine Tischlerei, als Gewerbegebiet festgesetzt (s. Anlage 1).

Die Tischlerei wurde aufgegeben und der Gebäudebestand abgerissen. Die umliegenden Flächen beidseitig der Löniger Straße und dem Nadorster Weg sind durch eine gemischte bzw. wohnbauliche Nutzungsstruktur geprägt (s. Anlage 2). Der Bereich der ehemaligen Tischlerei soll daher mit der vorliegenden Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dem im übrigen Plangebiet bereits festgesetzten Mischgebiet zugeordnet oder als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, um zur Förderung der Innenentwicklung ergänzende Wohnnutzungen und nicht bzw. nicht wesentlich störendes Gewerbe zu ermöglichen. Auch für die weiteren Flächen im Plangebiet werden z.T. Anpassungen, insbesondere der Baugrenzen, vorgenommen.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Umnutzung von bereits baulich genutzten Flächen oder eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Flächen sinnvoll. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Zudem wurde die Industriestraße im Ursprungsplan abschnittsweise in ihrem Bestand überplant, diese Planung jedoch nicht umgesetzt. Vorliegend wird die Straße daher im Südwesten in ihrem Bestand berücksichtigt. Aufgrund der im Norden geplanten kleinteiligeren Grundstücksstruktur wird das innere Erschließungssystem im Weiteren geändert.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prü-

fung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 20.450 qm des Bebauungsplanes Nr. 5a bzw. dessen 4. Änderung<sup>1</sup>. Dabei handelt es sich um vollständig als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzte Flächen, die als Teil der bebauten Ortslage von Essen im Wesentlichen von Bebauung umgeben und auch selbst fast vollständig bebaut sind. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,4 und damit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt etwa 9.400 m<sup>2</sup> unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der südliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche und der nördliche Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt, an die sich nach Nord- und Südosten weitere gemischte Bauflächen anschließen. Die Flächen östlich des Nadorster Weges und südlich der Löniger Straße sind überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall ist der Flächennutzungsplan daher im nördlichen Bereich entsprechend der geplanten Festset-

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der 4. Änderung wurde durch textliche Änderung die örtliche Bauvorschrift zu Dachneigungen für die Baugebiete neu gefasst.

zung eines Mischgebietes bzw. eines allgemeinen Wohngebietes zu berichtigen (s. Anlage 3).

Durch die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, würde der Nadorster Weg abschnittsweise als schmaler Streifen mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche verbleiben. Zu einem Baugebiet gehören auch die zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wege. Die Straße wird daher, soweit sie an die Bebauungsplanänderung angrenzt, in die Berichtigung des Flächennutzungsplanes einbezogen und ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

## **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlagen 1 und 2)**

Wie beschrieben, ist das Plangebiet Teil des Bebauungsplanes Nr. 5a (Rechtskraft 24.06.1994). Das Gebiet war zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits in wesentlichen Teilen bebaut und wurde aufgrund der vorhandenen Nutzungen im nördlichen Bereich als Gewerbegebiet und im übrigen Bereich als Mischgebiet festgesetzt (s. Anlage 1).

Im Rahmen der 4. textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a (Rechtskraft 25.07.2008) wurde lediglich die örtliche Bauvorschrift zu den Dachneigungen neu gefasst.

Die Tischlerei im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde aufgegeben und der Gebäudebestand abgerissen. Das Grundstück der Tischlerei ist am Nord- und Westrand zu den umliegenden Nutzungen durch einen Gehölzstreifen eingefasst. Im Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Übrigen ist die Bebauung im Plangebiet durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben geprägt (s. Anlage 2). Im Südwesten führt die Industriestraße in das Gebiet, welche südlich der ehem. Tischlerei in einem Wendepunkt endet.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Löniger Straße und im Osten an den Nadorster Weg. Daran schließen sich, wie auch nordöstlich des Plangebietes, überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke und einzelne gewerbliche Nutzungen an (Verkauf/Reparatur von Motorkleingeräten, Pizzeria).

Westlich angrenzend verläuft der Nadamer Bach (Gewässer II. Ordnung). Daran schließt sich der Schützenplatz der Gemeinde mit Schießstand und Schützenhalle an.

## **2.5 Immissionssituation**

### Gewerbliche Immissionen (Anlage 4)

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Im Plangebiet selbst wurde die ehemals vorhandene Tischlerei aufgegeben. Die

im südlichen Bereich verbliebenen weiteren Betriebe (Saalbetrieb, Baumaschinenvermietung) fügen sich in ihrer Art und ihrem Umfang in die gemischte Nutzungsstruktur eines Mischgebietes ein.

Durch die Änderung der Baugebietsart wird jedoch im nördlichen Bereich des Plangebietes der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen erhöht. Die Gemeinde hat daher durch den TÜV Nord die durch die Betriebe zu erwartende Lärmsituation prüfen lassen, um zu klären, ob die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aus schalltechnischer Sicht möglich ist (s. Anlage 4).

Die Berechnungen erfolgten auf Grundlage von Messungen im Bereich des Saalbetriebes während eines Ortstermins am 31.01.2023 bzw. nach den Angaben der Betreiber über die voraussichtlichen Betriebsvorgänge unter Berücksichtigung geplanter Erweiterungen.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) ist im Gegensatz zur Tagzeit, bei der die Geräuschimmissionen gemäß der TA Lärm über einen Zeitraum von 16 h gemittelt werden, jeweils die lauteste Stunde heranzuziehen.

Nach den Berechnungen wird zur Tagzeit auf den den Betrieben nächstgelegenen Nachbargrundstücken ein Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) erreicht. Diese Flächen bleiben jedoch unverändert Bestandteil des Mischgebietes mit einem Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) tags. Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes wird der um 5 dB(A) niedrigere Orientierungswert von 55 dB(A) ebenfalls eingehalten.

Nachts wird im zentralen Bereich auf den nächstgelegenen Nachbargrundstücken im Mischgebiet am südlichen Rand ein Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) erreicht und damit der Orientierungswert von 45 dB(A) geringfügig überschritten (s. Anhang 3.2 und 3.4 des Gutachtens). In diesem Bereich wird die Art der baulichen Nutzung für die Flächen und die bereits bestehende rechtliche Situation jedoch nicht geändert. Zudem ist die Fläche, die hiervon betroffen ist, nur gering und betrifft im Wesentlichen die nach der Niedersächsischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen.

Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes und den ergänzend als Mischgebiet vorgesehenen Flächen, wird der Orientierungswert von 40 bzw. 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten.

#### Schießsportanlage / Schützenfest (Anlage 4)

Westlich liegt in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet das Vereinshaus des örtlichen Schützenvereins mit Schießanlage. Der Schießstand ist auf der dem Plangebiet abgewandten westlichen Seite des Gebäudes angeordnet und befindet sich innerhalb einer nur teilweise geschlossenen Anlage. Diese wird regelmäßig dienstags und freitags von 20-22 Uhr genutzt. Der TÜV Nord wurde daher auch mit der Ermittlung der durch den Schießbetrieb zu erwartenden Lärmimmissionen beauftragt.

Die vom TÜV Nord beim Ortstermin beim regelmäßigen Schießbetrieb durchgeführten Schallmessungen wurden in der Auswertung auf die maximale Schusszahl von 1.000 Schuss hochgerechnet und haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags für ein Mischgebiet bzw. von 55 dB(A) tags für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet sicher eingehalten werden.

Auf der Freifläche südlich des Vereinshauses findet zudem einmal jährlich mit dem Schützenfest eine größere Festveranstaltung statt. Diese Veranstaltung ist nach der TA Lärm als seltenes Ereignis einzustufen.

Die Berechnungen des TÜV Nord ergeben, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 70 dB(A) für seltene Ereignisse tagsüber eingehalten bzw. unterschritten wird. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass der Beurteilungspegelbeitrag der Kommunikationsgeräusche und der Pkw-Parkplatzgeräusche in der Nachtzeit den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für seltene Ereignisse einhält. Durch die Musikdarbietungen zur Nachtzeit ist dagegen mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) nach der TA Lärm im Plangebiet zu rechnen.

Bei dem Schützenfest handelt es sich um eine jährlich einmalige Traditionsveranstaltung mit regionaler Bedeutung, welches eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung findet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch diese Sonderveranstaltung gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden und einer Wohngebietsausweisung nicht entgegenstehen.

#### Verkehrsimmissionen (Anlage 4)

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Löninger Straße (ehem. K 358). Diese wurde mit Realisierung der Nordwest-Tangente nördlich der Ortslage zur Gemeindestraße herabgestuft. Sie stellt jedoch weiterhin eine wichtige Einfallstraße in den Hauptort dar. Für das Plangebiet wurden daher auch die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Dabei wurde neben der Löninger Straße auch der Nadorster Weg berücksichtigt und die bei Verkehrszählungen im Jahr 2023 ermittelten Verkehrsdaten mit einer Erhöhung von 1 % pro Jahr auf das Horizontjahr 2035 hochgerechnet (s. Tabelle 12 des Lärmgutachtens).

Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die Straßen innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig.

Die an die Straßen angrenzenden Flächen sollen als Mischgebiet festgesetzt werden. In Bezug auf Verkehrslärm gelten für ein Mischgebiet Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Die Berechnungen ergeben zur Tagzeit im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) und zur Nachtzeit von bis zu 59 dB(A) im südlichen und 54 dB(A) im östlichen Bereich des Plangebietes und damit Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet. Die um 5 dB(A) niedrigere Orien-

tierungswerte von 55/45 dB(A) können im Bereich des allgemeinen Wohngebietes dagegen eingehalten werden (s. Anhang 5.1 und 5.2 des Gutachtens).

Nach den weiteren Ermittlungen ist der südliche Rand des Plangebietes dem Lärmpegelbereich V (LPB V, maßgebliche Außenlärmpegel <70-75 dB) der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) zuzuordnen. Weitere Flächen im südlichen und östlichen Bereich sind dem LPB IV (maßgebliche Außenlärmpegel >65-70 dB) bzw. dem LPB III (maßgebliche Außenlärmpegel >60-65 dB) zuzuordnen.

(zu den Auswirkungen s. Kap. 4.2)

### Sonstige Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe oder sonstige Anlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Mischgebiet

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5a wurde der südliche Teil des Plangebietes entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Zielsetzung bleibt im Wesentlichen bestehen. Das Mischgebiet wird jedoch im nordwestlichen Bereich um ein Grundstück zurückgenommen, im östlichen Bereich dagegen nach Norden ausgeweitet und schließt im Nordosten zukünftig an das auch nördlich angrenzend festgesetzte Mischgebiet an.

Im ursprünglichen Bebauungsplan, welcher Flächen von über 25 ha im nördlichen Bereich der Ortslage umfasst, wurden die Mischgebietsflächen weitergehend gegliedert (MI, MI 1 - 3). Das vorliegende Plangebiet umfasst Teilflächen der bislang als MI bzw. MI 3 festgesetzten Bereiche. Während für das MI weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen wurden, wurden für das MI 3 im südöstlichen Bereich des Plangebietes Wohnungen nur als Betriebswohnung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zugelassen. Je Gewerbebetrieb sollte eine Betriebswohnung zulässig sein.

Diese Gliederung wird für die vorliegend überplanten Mischgebietsflächen aufgehoben. Nach Auffassung der Gemeinde wird die Zielsetzung, in diesem Bereich eine durch Gewerbe, Dienstleistung, Läden und Wohnnutzungen geprägte gemischte Bebauungsstruktur zu entwickeln, durch diese Änderung nicht in



Frage gestellt, da wesentliche Teilflächen des Mischgebietes bereits gewerblich genutzt werden.

Im Rahmen der 7. Änderung wurde für die östlich gelegenen Mischgebietsflächen eine Steuerung für Arbeitnehmerwohnheime getroffen. Bei Arbeitnehmerwohnheimen als Unterkünfte für Beschäftigte handelt es sich nach einem gemeinsamen Runderlass des Niedersächsischen Landwirtschafts- und des Sozialministeriums (Gem. RdErl. d. ML und MS vom 17.12.2013 – Nds. MBl. Nr. 2/2014 S. 35) nicht um Wohnungen, sondern um gewerbliche Nutzungen, wenn die für die Führung eines selbstgestalteten Haushalts erforderlichen Einrichtungen (Koch- und Waschmöglichkeiten und Toilette) nicht vorhanden sind oder diese Einrichtungen oder die Schlafräume der gemeinschaftlichen Benutzung für Bewohner dienen, die nicht in einer persönlichen Beziehung zueinander stehen. In diesen Fällen wird diese Nutzung nicht von dem Begriff der „Wohnung“ i.S. des § 44 NBauO erfasst.

Diese sollten nur zulässig sein, soweit sie nicht mehr als 24 Schlafplätze aufweisen (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Wohnheime auf einem Baugrundstück und/oder die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, sind dabei als eine Anlage zu beurteilen. Die Mindestgrundstücksgröße ist jeweils für ein Arbeitnehmerwohnheim mit bis zu 24 Schlafplätzen auf 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei für kleinere Wohnheime die Mindestgrundstücksgröße entsprechend anzupassen ist.

Die Regelung wird mit der vorliegenden Änderung auch für die Mischgebietsflächen im Plangebiet übernommen.

### Allgemeines Wohngebiet

Der nordwestliche Teil des Plangebietes soll nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung für die Errichtung ergänzender Wohnnutzungen herangezogen werden. Der Teilbereich wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei auch ein bereits wohnbaulich genutztes Grundstück mit einbezogen wird.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen Tankstellen nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen. Von dieser Festsetzung werden Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (E-Tankstellen) ausgenommen, die privat für den Eigenbedarf oder z.B. von einer Eigentümergemeinschaft genutzt werden könnten.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet auch Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) nicht zulässig sein. Derartige gewerbliche Nutzungen können in allgemeinen

Wohngebieten somit unter Umständen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um „nicht störende“ Anlagen handelt.

Entsprechende Arbeitnehmerwohnheime stehen als gewerbliche Nutzung jedoch dem Charakter des geplanten Wohngebietes entgegen. Unterkünfte, die der zeitweisen Unterbringung von Beschäftigten dienen, widersprechen nach Auffassung der Gemeinde dem Charakter dieser Gebiete. Derartige Arbeitnehmerwohnheime werden daher im geplanten allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit der Änderung der BauNVO 2017 wurde der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Danach zählen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Aufgrund ihrer ständig wechselnden Belegung besitzen Ferienwohnungen ein höheres Störpotenzial als übliche Wohnungen und wirken einer angestrebten Gemeinschaftsbildung im Quartier eher entgegen. Daher werden im vorliegenden geplanten Wohngebiet Ferienwohnungen sowohl als Beherbergungsbetrieb gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 als auch als einzelne Nutzungsart der nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13 a BauNVO ausgeschlossen.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5a setzt für die Baugebiete jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest.

Die GRZ von 0,6 stellte nach der BauNVO 1990 für Mischgebiete den gemäß § 17 zulässigen Höchstwert dar. Für das bisherige Gewerbegebiet wurde der zulässige Maximalwert (0,8) dagegen unterschritten.

Die GRZ von 0,6 bleibt für das bisherige Mischgebiet unverändert und wird größtenteils auch für die geplanten Erweiterungsflächen übernommen. Lediglich für die nordöstliche Teilfläche des Mischgebietes wird die GRZ mit 0,4 an den auch für das allgemeine Wohngebiet vorgesehenen Wert angepasst.

Einschließlich der in § 19 (4) BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird die Grundstücksnutzung in diesen Teilbereichen damit auf eine maximal mögliche Grundfläche von 60 % beschränkt. Für die übrigen Flächen bleibt unverändert ein maximaler Versiegelungsgrad von 80 % der Grundstücksflächen (Kapungsgrenze) bestehen.

Die Obergrenze von max. zwei Vollgeschossen soll für das gesamte Plangebiet unverändert bleiben und wird übernommen. Im überwiegenden Teil des Mischgebietes bleibt auch die Geschossflächenzahl bei einer möglichen Zweigeschossigkeit mit 0,8 bestehen. Für die nordöstliche Teilfläche des Mischgebietes und das allgemeine Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl dagegen, entsprechend der auch geringeren Grundflächenzahl, auf den Wert von 0,6 beschränkt.

Im Ursprungsplan wurde die Höhenentwicklung in den festgesetzten Mischgebieten darüber hinaus durch die Festsetzung einer Trauf- und einer Firsthöhe, bezogen auf die mittlere Höhe der Achse der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück, begrenzt. Die Traufhöhe wurde mit max. 6,60 m und die Firsthöhe mit max. 11,80 m festgesetzt. Für die bisherige Gewerbegebietsfläche wurde diesbezüglich keine Festsetzung getroffen.

Die Höhenbeschränkungen bleiben für die Mischgebietsflächen im Wesentlichen unverändert bestehen. Für die nördliche Bauzeile wird die zulässige Höhenentwicklung jedoch stärker begrenzt und eine Firsthöhe von 10,0 m vorgeesehen.

Für zukünftig mit einem Flachdach (bis 15 % Dachneigung) oder Pultdach (einseitig geneigtes Dach) zulässige Gebäude wird klarstellend die maximale Gebäudehöhe auf die jeweils zulässige Traufhöhe begrenzt. Gebäude mit einem Flachdach sollen die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. NBauO (wie z.B. Schornsteine, Antennen, Abgas- oder Abluftleitungen) sowie Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), jedoch um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

### **3.3 Zahl der Wohnungen**

Zur Regelung der Dichte der Wohnbebauung wurde mit der 7. Änderung für die östlich, zentral gelegenen Baugebiete auch eine grundsätzliche Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Fläche aufgenommen. Das BVerwG hat in seiner Entscheidung vom 08.10.1998 (4c 1/97) die Festsetzung der Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche zur Steuerung der Nutzungsdichte als zulässig angesehen.

Für die mit der 7. Änderung überplanten Misch- und allgemeinen Wohngebiete wurde daher die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt, sodass in den Baugebieten je 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Für das vorliegende Plangebiet soll eine entsprechende Festsetzung gefasst werden. Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand von Essen wird jedoch eine geringere Dichte angestrebt und festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig ist.

Damit soll eine wirtschaftliche und angemessene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht (z.B. 4 Wohnungen auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück), gleichzeitig jedoch eine übermäßige Verdichtung vermieden werden.

### 3.4 Bauweise

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für die Mischgebiete eine offene Bauweise fest, die Gebäudelängen bis 50 m zulässt. Da die bisher im nördlichen Bereich ansässige Tischlerei eine Gebäudelänge von deutlich über 50 m aufwies, wurde für das bisherige Gewerbegebiet keine Bauweise festgesetzt.

Tatsächlich ist auch im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein Gebäude mit mehr als 50 m Länge entstanden. Dies wird bei der vorliegenden Planung berücksichtigt und für diesen Teil des Mischgebietes eine abweichende Bauweise für Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Im Übrigen sind das Plangebiet und die Umgebung von einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Nach Aufgabe der Tischlerei soll im restlichen Bereich des Plangebiets eine entsprechende Bebauung umgesetzt werden. Die offene Bauweise wird daher im überwiegenden Bereich des Plangebietes auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern begrenzt.

### 3.5 Baugrenzen

Der Ursprungsplan setzt entlang der Löninger Straße, außer im Bereich vorhandener Bebauung, nicht überbaubare Grundstücksflächen von 15 m Tiefe und entlang der weiteren Straßenverkehrsflächen von überwiegend 3 -4 m fest.

Mit der Planung wird der Bauteppich um 5 m nach Süden ausgeweitet und mit einem Abstand von 10 m zur Straßenverkehrsfläche der Löninger Straße neu festgesetzt. Die östliche Baugrenze wird mit einem Abstand von einheitlich 4 m zum Nadorster Weg und entlang der inneren Erschließungsstraße werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3-5 m festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich weist die vorhandene Bebauung an der Löninger Straße einen nur geringen Abstand zur Straßenverkehrsfläche von ca. 1,5 m auf. Grundsätzlich wäre ein Abrücken der Bebauung im Einmündungsbereich des Nadorster Weges in die Löninger Straße wünschenswert, um bessere Sichtverhältnisse zu erreichen. In diesem Bereich wird die Baugrenze daher auf einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zurückgenommen und lässt die vorhandene Bebauung, welche Bestandsschutz genießt, unberücksichtigt. Um besondere Härten zu vermeiden, wird jedoch textlich festgesetzt, dass über den Bestandsschutz hinaus die Baugrenzen durch Gebäude, soweit sie zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der vorliegenden Änderung bereits vorhanden waren, überschritten werden dürfen.

Entlang des Nadamer Bachs (Gewässer II. Ordnung) im Westen ist gemäß der Satzung der Hase-Wasseracht die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10,00 m von der Böschungsoberkante unzulässig. Die westliche Baugrenze wird daher größtenteils mit einem entsprechenden Abstand zur westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Ein vorhandenes Gebäude hält dieses Maß jedoch nicht ein und wurde bereits im Ursprungsplan in

den Bauteppich einbezogen. Diese Festsetzung bleibt mit der vorliegenden Planung bestehen.

Die nördliche Baugrenze orientierte sich bislang mit 3 m Abstand zur vorhandenen Bebauung. Dadurch ergaben sich zur nördlichen Plangebietsgrenze unterschiedliche nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5 bis ca. 14 m Tiefe. Mit der vorliegenden Planung wird am Nordrand ein Pflanzstreifen von einheitlich 5 m Breite festgesetzt, zu dessen Schutz die nördliche Baugrenze mit einem Abstand von 3 m festgesetzt wird. Um darüber hinaus die Pufferfunktion dieser Flächen zu stärken, wird für die angrenzenden nicht überbaubaren Bereiche festgesetzt, dass zu Anpflanzungsflächen mit Gebäuden und Bodenversiegelungen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten ist. Hiervon ausgenommen werden jedoch Zäune, soweit sie als Grundstückseinfriedung errichtet werden sollen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dienen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben guten Sichtverhältnissen für die Grundstückszufahrten auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung.

Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden bis zu einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auch Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen. Stellplätze bleiben dagegen generell zulässig. Auch Carports sollen, sofern sie einen Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche einhalten, im nicht überbaubaren Bereich grundsätzlich zulässig bleiben. Wenngleich Carports als sog. offene Kleingaragen auch zu den Gebäuden zählen, haben sie jedoch insbesondere hinsichtlich ihres offenen transparenten Erscheinungsbildes geringere Auswirkungen.

### **3.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine gestalterische Festsetzung zur Dachform und -neigung getroffen und auch die Höhenentwicklung der Gebäude (Trauf-, Firsthöhe) wurde durch örtliche Bauvorschrift begrenzt.

Die Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen wird mit der Planänderung als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Mit der 4. Änderung wurde die Mindestdachneigung für Hauptdächer von 30° auf 20° verringert. Auch eine Beschränkung auf einzelne, symmetrisch geneigte Dachformen wurde nicht mehr festgesetzt, um den Gestaltungsspielraum für Bauwillige auszuweiten und auch neuere Bau- und Dachformen zu ermöglichen.

In neueren Bebauungsplänen der Gemeinde, u.a. im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 34, wurde keine Festsetzung zur Dachgestaltung aufgenommen. Dagegen wurden örtliche Bauvorschriften zur Dachbegrünung, Grundstückseinfriedung und Gartengestaltung aufgenommen werden, um eine positive Gestaltung der öffentlichen Räume zu gewährleisten, Beeinträchti-

gungen des Ortsbildes zu vermeiden und eine Durchgrünung dieses Siedlungsbereichs zu fördern.

Die im Bebauungsplan Nr.34 getroffenen Regelungen sollen auch für das vorliegende Plangebiet Anwendung finden.

#### Dachbegrünung

Um die Auswirkung der Versiegelung auf das Klima und den Regenwasserabfluss zu verringern, sollen die Dächer von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen mit einer flachen bzw. geringen Dachneigung mit einer Dachbegrünung versehen werden. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei und können vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

Es wird daher festgesetzt, dass die Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° ab einer Flächengröße über 25 m<sup>2</sup> flächendeckend zu begrünen sind, wobei die vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm betragen soll. Hiervon ausgenommen werden die Teile der Dachflächen, die durch andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden (z.B. zur Energiegewinnung, für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse).

#### Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen sollen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m über Geländeneiveau nicht überschreiten dürfen. Höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m sollen nur zulässig sein, sofern es sich um lebende Hecken handelt, wobei Bäume und freiwachsende Hecken von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen werden.

Diese Regelung dient ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und der positiven Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und der öffentlichen Grünzüge.

#### Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden im Gemeindegebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche aufgrund der verwendeten Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Auch gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Aus ökologischen Gründen wird im Bebauungsplan daher eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, nach der Stein- oder Schotterbeete nur zulässig sind, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks (festgesetzte GRZ plus 50 % für Nebenanlagen, max. bis zur Kappungsgrenze von 80 %) nicht überschreitet.

## Freileitungen

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind. Freileitungen führen in der Regel zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die unterirdische Verlegung mit Leitungen zur Stromversorgung und zur Übertragung von Informationen (Kabelfernsehen oder Telekommunikation) gehört seit Jahrzehnten zum üblichen technischen Standard und ist damit sowohl technisch als auch wirtschaftlich realisierbar.

Die Gemeinde befürchtet, dass aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zukünftig der öffentliche Belang des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zurückgestellt werden könnte und hält daher eine entsprechende Regelung für erforderlich.

### **3.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Am westlichen und überwiegenden nördlichen Rand waren bislang Pflanzflächen mit unterschiedlichen Breiten von 2-14 m festgesetzt (s. Anlage 1). Mit der vorliegenden Planung werden diese Pflanzstreifen z.T. reduziert und, außer im Bereich vorhandener Bebauung, mit einer einheitlichen Breite von 5 m festgesetzt (s.a. Kap. 4.3).

Zudem wurden im Plangebiet ursprünglich zehn Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese sind zum Teil bereits abgängig. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet wurde neu eingemessen und mit der vorliegenden Planung verbleiben drei das Ortsbild besonders prägende Bäume, die weiterhin zum Erhalt festgesetzt werden.

Zusätzlich wird eine neue textliche Festsetzung aufgenommen, dass im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume Bodenversiegelungen vermieden werden sollen. Ausnahmen können jedoch zugelassen werden, soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen und der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt werden. Die Bäume sind bei natürlichem Abgang, aufgrund einer Befreiung oder bei widerrechtlicher Beseitigung durch eine gleichartige Gehölzneupflanzung zu ersetzen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der Planänderung wird im nördlichen Bereich des Plangebietes das bislang festgesetzte Gewerbegebiet überplant und als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Im Nordwesten wird zudem ein wohnbaulich genutztes Grundstück in das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Im vorliegenden Fall hat die ehemals vorhandene Tischle-

rei ihre Nutzung eingestellt. Der Bereich soll zukünftig überwiegend für ergänzende wohnbauliche Nutzungen herangezogen werden. Mögliche gewerbliche Nutzungen werden damit im gesamten Plangebiet auf nicht bzw. nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe beschränkt und die mögliche Belastungssituation für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen wird reduziert.

Gleichzeitig wird durch die Änderung der Baugebietsart der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen in Teilen des Plangebietes um 5 bzw. 10 dB(A) erhöht. Wie die Ausführungen in Kap. 2.5 gezeigt haben, sind Beeinträchtigungen durch die im Plangebiet vorhandenen Betriebe, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen würden, jedoch nicht gegeben.

Lediglich im zentralen Bereich wird auf den den Betrieben nächstgelegenen Nachbargrundstücken im Mischgebiet am südlichen Rand der Orientierungswert von 45 dB(A) um 1 dB(A) geringfügig überschritten. In diesem Bereich wird die Art der baulichen Nutzung für die Flächen und die damit bereits bestehende rechtliche Situation jedoch nicht geändert. Zudem ist die Fläche, die hiervon betroffen ist, nur gering und betrifft im Wesentlichen die zu Nachbargrundstücken einzuhaltenden Abstandsflächen.

Das Erschließungssystem und die Baugrenzen werden an die geänderte Zielsetzung angepasst und über die innere Erschließungsstraße sollen ca. 7 neue Grundstücke erschlossen werden. Dadurch ist im Plangebiet nicht mit einem wesentlich geänderten Verkehrsaufkommen zu rechnen, zumal die Industriestraße zukünftig beidseitig an das weitere Verkehrsnetz angeschlossen wird.

Insgesamt werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Gemeinde daher durch die Planänderung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

#### **4.2 Verkehrslärmschutz**

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation (Anlage 2) ergeben hat, werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) sind im vorliegenden Fall, aufgrund der innerörtlichen Lage mit durchgängiger Bebauung und vorhandenen Gewerbe- bzw. Dienstleistungseinrichtungen (Gaststätte, Baumaschinenverleih), städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$ ) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.



*Passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109*

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP –  $L_a$ ) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

Nach den Ermittlungen ist der südliche Rand des Plangebietes dem Lärmpegelbereich V (LPB V, maßgebliche Außenlärmpegel <70-75 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Weitere Flächen im südlichen und östlichen Bereich sind dem LPB IV (maßgebliche Außenlärmpegel >65-70 dB) bzw. dem LPB III (maßgebliche Außenlärmpegel >60-65 dB) zuzuordnen.

Im LPB V sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 45 dB, im LPB IV von 40 dB und im LPB III von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellen die Situation bei freier Schallausbreitung dar. Danach befinden sich die vorhandenen Gebäude der ersten Bauzeile entlang der Löninger Straße teilweise im LPB V der DIN 4109. Im übrigen Bereich ist entlang der Löninger Straße eine Bebauung mit Hauptgebäuden im LPB V ausgeschlossen. Entlang des Nadorster Weges ist auch im LPB IV eine Bebauung weitgehend ausgeschlossen.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume ist nach der DIN 18005 (Ausgabe 2023) ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) davon auszugehen, dass selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind daher einschließlich der o.g. Korrekturwerte bzw. Zuschläge von 10+3 dB(A) ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A) schalldämpfende Lüftungssysteme vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Von den getroffenen Lärmschutzmaßnahmen kann jedoch abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung, greifen die Maßnahmen zudem nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

### 4.3 Belange von Natur und Landschaft

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Bevern, fast vollständig von Bebauung umgeben und in wesentlichen Teilen auch selbst bebaut. Mit der vorliegenden Planung soll für die bereits bislang fast vollständig als Baugebiet festgesetzten Flächen eine Umnutzung ermöglicht bzw. die Bebauungsmöglichkeiten verbessert werden. Die geplante Änderung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 20.450 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a bzw. dessen 4. Änderung. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 insgesamt ca. 9.400 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall werden die Pflanzflächen am West- und Nordrand des Plangebietes um 1.195 qm auf 1.025 qm reduziert.

Gleichzeitig wird jedoch für Teile des Plangebietes (WA und nordöstliches MI) in einem Umfang von ca. 5.480 qm die Grundflächenzahl auf 0,4 reduziert. Einschließlich der Überschreitungsregelung für Anlagen i.S.d. § 19 (4) BauN-VO wird der zulässige Versiegelungsgrad auf diesen Flächen somit von bisher 80 % auf 60 % verringert.

$$5.480 \text{ qm} \times 80 \% = 4.383 \text{ qm}$$

$$5.480 \text{ qm} \times 60 \% = \underline{3.287 \text{ qm}}$$

$$- 1.096 \text{ qm}$$

Der zulässige Versiegelungsgrad wird auf den Teilflächen somit um 1.096 qm verringert.

Im Bereich der neu geplanten Straßenverkehrsfläche wird der Versiegelungsgrad üblicherweise mit ca. 80 % angenommen, sodass das Maß der möglichen Versiegelung auf diesen Flächen unverändert bleibt. Im Bereich des geplanten

Fuß- und Radweges kann jedoch bei Wegebreiten von ca. 2,5 - 3 m von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Zudem wurden im Ursprungsplan im Plangebiet 10 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese sind zum Teil bereits abgängig. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet wurde neu eingemessen und mit der vorliegenden Planung verbleiben drei das Ortsbild besonders prägende Bäume, die weiterhin zum Erhalt festgesetzt werden.

Innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind am Westrand des Plangebietes Gehölze vorhanden. Auch wenn diese innerhalb der öffentlichen Fläche nicht konkret zum Erhalt festgesetzt werden, können die Gehölze in diesem Bereich im Wesentlichen erhalten werden. Nach Auffassung der Gemeinde kann der Eingriff in Natur und Landschaft daher insgesamt als ausgeglichen angesehen werden.

### **Artenschutz**

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit diese im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und umliegend verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen die Bauflächenvorbereitung und erforderliche Baumfällungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### Verkehrerschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Süden und Osten über die angrenzend verlaufenden Straßenzüge erschlossen. Im Südwesten führt zudem die Industriestraße in das Gebiet, welche als Stichstraße in Höhe der ehemaligen Tischlerei endet.

Nach dem Ursprungsplan sollte die Industriestraße im südlichen Bereich verlagert und im nördlichen Bereich mit einem Wendepplatz von 15 m für Pkw ausgebildet werden. Dies wurde jedoch nicht umgesetzt und ist nach Auffassung

der Gemeinde auch nicht weiter erforderlich. Die angrenzenden Flächen in diesem Bereich sind vergeben und bebaut.

Mit der vorliegenden Planung wird die Industriestraße deshalb im Südwesten in ihrem Bestand berücksichtigt. Durch die im nördlichen Bereich geplante wohnbauliche Entwicklung soll zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung die Industriestraße nach Osten weitergeführt und mündet zukünftig außer in die Löninger Straße auch in den Nadorster Weg ein. Im nordwestlichen Bereich wird die Straße darüber hinaus zur Erschließung der im nordwestlichen Bereich entstehenden Grundstücke als kurzer Stich nach Westen geführt, wobei die Verkehrsfläche aufgeweitet wird, um auch gestalterische oder grünordnerische Maßnahmen umsetzen und eine attraktive Platzsituation schaffen zu können. Der Stichweg geht nach Westen in einen Fuß- und Radweg über, welcher parallel zum Nadamer Bach geführt wird und im Weiteren an eine nördlich vorhandene Wegeverbindung anbinden soll.

Westlich des Nadamer Bach wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 34 innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ebenfalls eine fußläufige Wegeverbindung vorgesehen, sodass mit der vorliegenden Planung die weitere Verbindung zum Ortskern fast durchgängig gesichert werden kann.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5a berücksichtigt. Für die geplante Neubebauung dürfte der Anschluss an vorhandene, ggf. jedoch zu erweiternde Erschließungsanlagen möglich sein.

### *Gewässer II. Ordnung*

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft der Nadamer Bach (Gewässer II. Ordnung). Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Satzung der Hase-Wasseracht ist bei Gewässern II. Ordnung für Unterhaltungszwecke Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen, die von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten sind.

Die Errichtung von baulichen Anlagen sind bei Gewässern II. Ordnung in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante unzulässig.

Im Bebauungsplan wird der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m zur Gewässerparzelle dargestellt und die Baugrenzen sind mit dem entsprechenden Abstand festgesetzt.

Das Gewässer wird jedoch an der Ostseite innerhalb des Plangebietes von einem durchgängigen Gehölzstreifen begleitet, welcher größtenteils erhalten bleiben soll. Eine maschinelle Unterhaltung in diesen Bereichen kann daher, wie auch bisher, nur von Westen vorgenommen werden.

### *Oberflächenentwässerung*

Das Plangebiet war bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Teil der bebauten Ortslage von Essen und die Grundstücke sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Mit der vorliegenden Planung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt reduziert, sodass die Entwässerungssituation durch die Planänderung nicht verschärft wird.

Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen parallel zu den Fahrbahnen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde zudem ergänzend eine Regenwasser-/Entlastungsleitung DN 400 geschaffen. Diese führt ausgehend von der Leitung in der Industriestraße nach Westen und leitet das anfallende Oberflächenwasser in den Nadamer Bach ein. Die Leitung wird im Bebauungsplan dargestellt und verläuft zukünftig im Bereich der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung.

## **6 Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine denkmalgeschützten Objekte oder Bodendenkmäler bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Diese Regelung wird ab dem 1.1.2025 auf alle Gebäude ausgeweitet.

## 7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet, davon <ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern</li> </ul>	14.077 qm (357 qm)	68,8 %
Allgemeines Wohngebiet, davon <ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern</li> </ul>	4.478 qm (668 qm)	21,9 %
Straßenverkehrsfläche, davon <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)</li> </ul>	1.892 qm (606 qm)	9,3 %
Plangebiet	<b>20.447 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8 Verfahren

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Veröffentlichung und öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Essen ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Essen, den .....

Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5a
2. Bestehende Nutzungsstruktur und angrenzende Bebauungspläne
- 3.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 3.2 Geplante 6. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
4. Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord, Bremen, Auftrags-Nr.: 8000679339 / 421SST026-02 vom 06.09.2024



**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5a, 8. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5a

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7:**

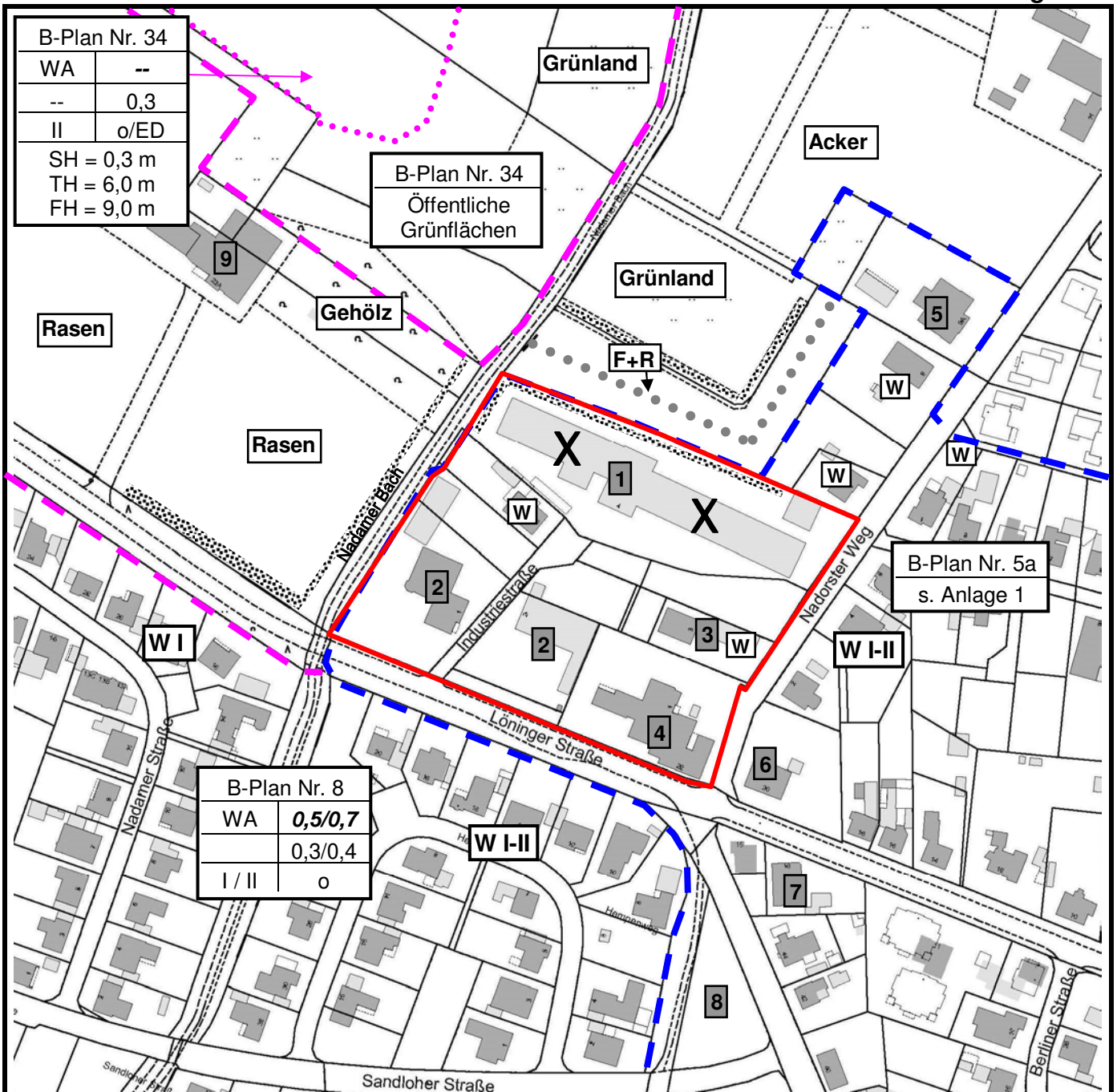
- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,6** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- TH/FH** maximal zulässige Trauf- / Firsthöhe
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltender Einzelbaum
- x x x x x** Abgrenzung der Teilbereiche für die Zuordnung der Ersatzmaßnahme

**Gemeinde Essen**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 5a,  
8. Änderung**

**Bisherige  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 5a  
- unmaßstäblich -**





B-Plan Nr. 34	
WA	--
--	0,3
II	o/ED
SH =	0,3 m
TH =	6,0 m
FH =	9,0 m

B-Plan Nr. 34  
Öffentliche  
Grünflächen

B-Plan Nr. 8	
WA	<b>0,5/0,7</b>
	0,3/0,4
I / II	o

**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5a, 8. Änderung
- - - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5a
- - - Geltungsbereich umliegende Bebauungspläne
- W I-II Bereich mit Wohnbebauung, ein- /zweigeschossig
- W Wohnbebauung
- 1 Grünfläche (ehem. Tischlerei, X Gebäude abgerissen)
- 2 Baumaschinenverleih
- 3 Flüchtlingsunterkunft
- 4 Saalbetrieb, Versicherungsvertreter, Spielhalle
- 5 DRK            6 Verkauf/Reparatur Motorkleingeräte
- 7 Pizzeria        8 Spielplatz
- 9 Schützenhalle / Schießstand
- ..... Gehölzstreifen    F+R Fuß- und Radweg

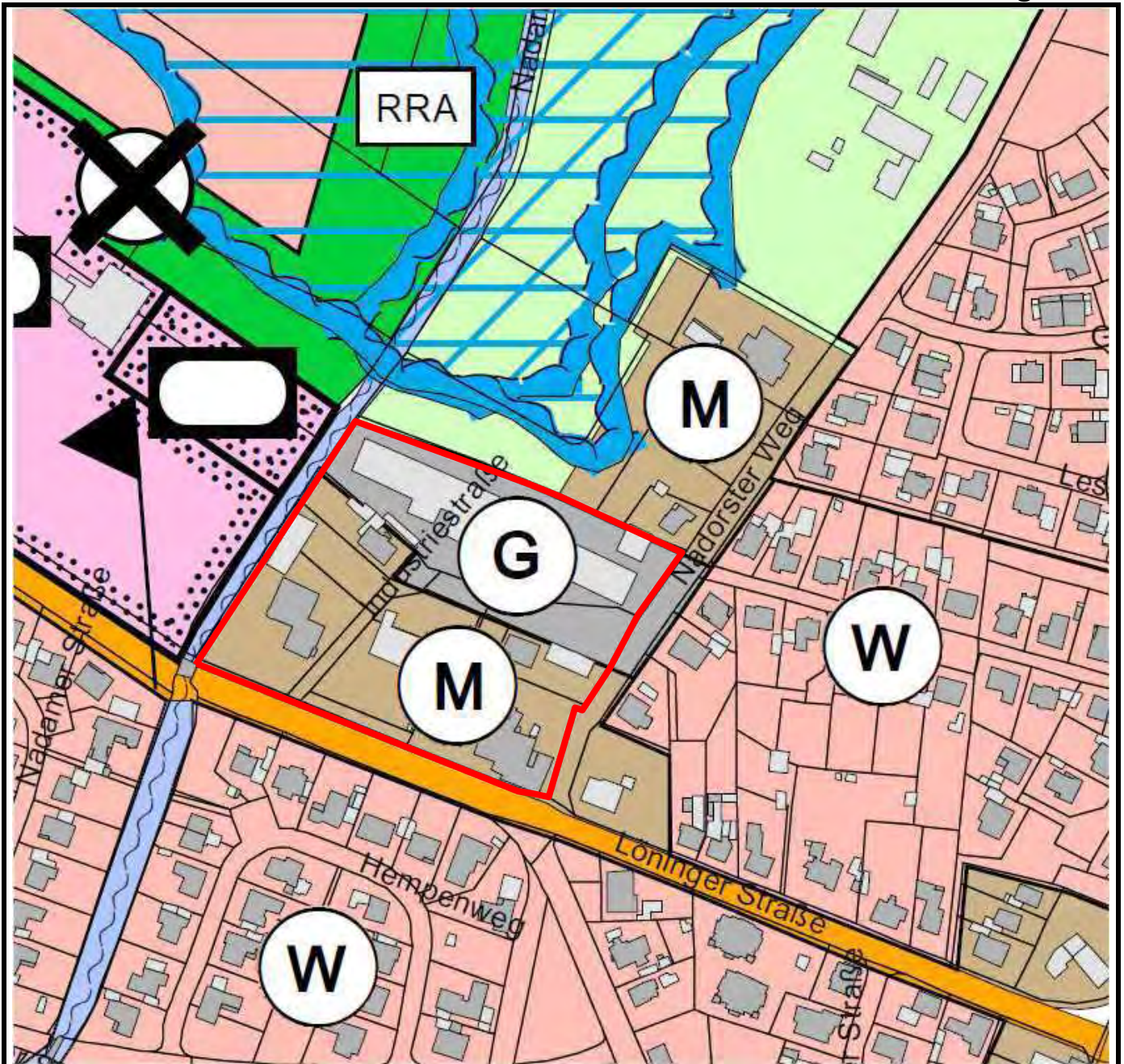
**Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne:**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SH/TH/ maximale Sockel- / Trauf- / Firsthöhe
- FH

**Gemeinde Essen (Oldb.)**

**Anlage 2**  
der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 5a,**  
**8. Änderung**

**Bestehende**  
**Nutzungsstruktur und**  
**Festsetzungen angrenzender**  
**Bebauungspläne**



**Legende:**

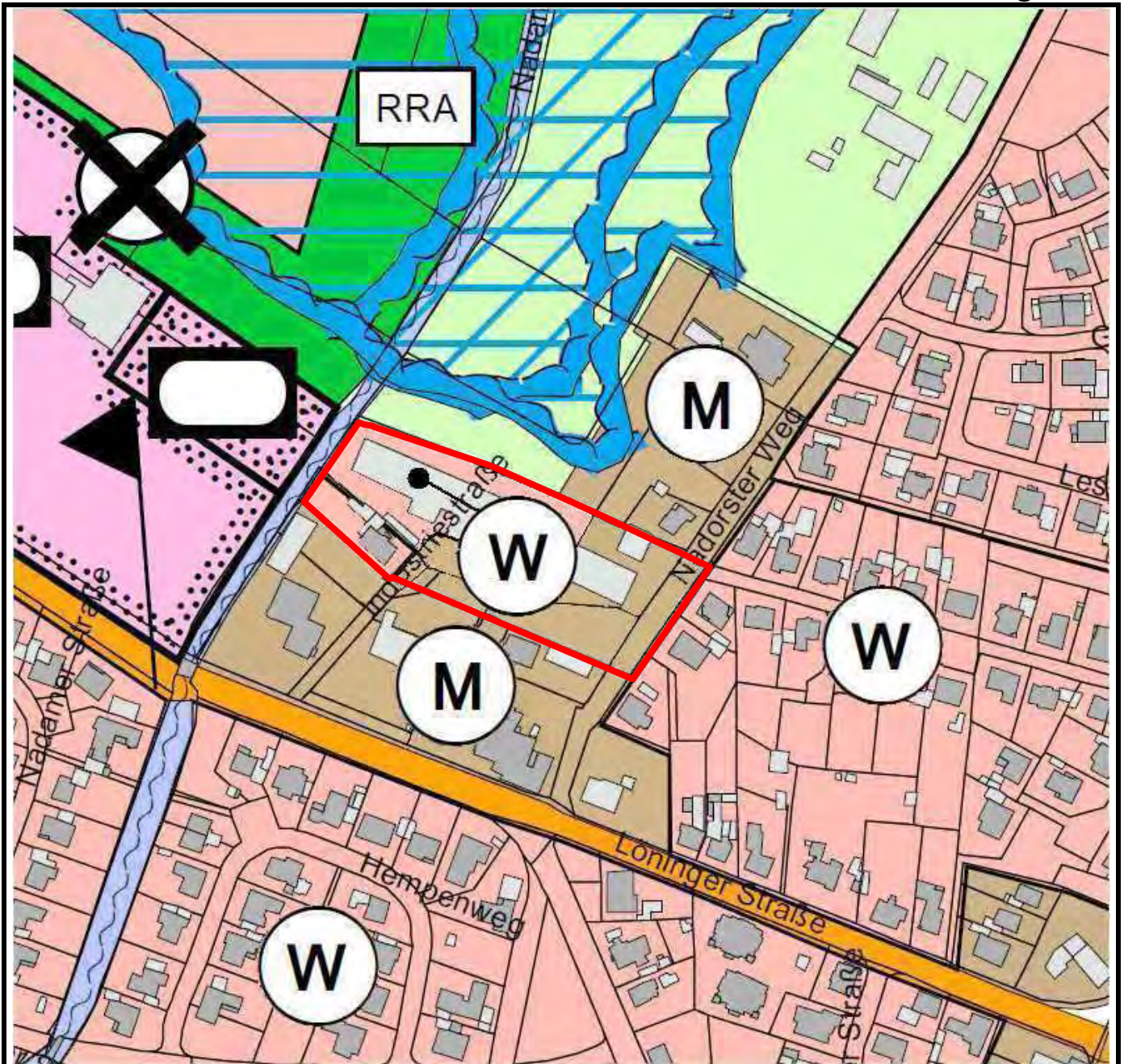
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5a, 8. Änderung
- G Gewerbliche Bauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- W Wohnbauflächen
- Fläche für Sport- und Spielanlagen  
hier:  Sportanlagen
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung,  
hier: RRB Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Überschwemmungsgebiet
- Planfestgestellte Einstauffläche

**Gemeinde Essen**

**Anlage 3.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 5a,  
8. Änderung**

**Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes**

**M 1 : 5.000**



**Legende:**

- Geplante 6. Berichtigung des FNP
- M Gemischte Bauflächen
- W Wohnbauflächen
- Fläche für Sport- und Spielanlagen, hier:  Sportanlagen
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung, hier: RRB Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Überschwemmungsgebiet
- Planfestgestellte Einstaufläche

**Gemeinde Essen**

**Anlage 3.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 5a,  
8. Änderung**

**Geplante Berichtigung  
der Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes  
(6. Berichtigung)**

**M 1: 5.000**

## **Anlage 4**

**Gemeinde Essen**  
**Bebauungsplan Nr. 5a, 8. Änderung**

**- Schalltechnische Untersuchung -**